

Số: 2089/QĐ-UBND

Quận Lê Chân, ngày 10 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại tại lô TM8, đường Võ Nguyên Giáp,
khu đô thị Hồ Sen - cầu Rào 2, phường Kênh Dương, quận Lê Chân**

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN LÊ CHÂN

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật Quy hoạch đô thị số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 11 Luật có liên quan đến quy hoạch số 28/2018/QH14; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Văn bản số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng hợp nhất Nghị định của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 38/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị; số 39/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm trong đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc; số 35/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về 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 06/TT-BXD ngày 13/05/2013 hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; số 16/TT-BXD ngày 16/10/2013 hướng dẫn về bổ sung một số điều của Thông tư 06/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng; số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng; số 01/TT-BXD ngày 05/7/2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 04/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về nội dung hồ sơ của 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;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050; số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 về việc phê duyệt Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: số 1931/QĐ-UBND ngày 03/10/2013 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2025; số 510/QĐ-UBND ngày 08/3/2018 về việc phê duyệt Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt thành phố; số 19/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố; số 4203/QĐ-UBND ngày 06/12/2023 chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 768/QĐ-UBND ngày 28/4/2023 của Ủy ban nhân dân quận Lê Chân về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại tại lô TM8, đường Võ Nguyên Giáp, khu đô thị Hồ Sen - cầu Rào 2, phường Kênh Dương;

Căn cứ Công văn số 1664/SXD-QHKT ngày 05/4/2024 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về đồ án Điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại tại lô TM8, đường Võ Nguyên Giáp, khu đô thị Hồ Sen - cầu Rào 2, phường Kênh Dương, quận Lê Chân;

Căn cứ Thông báo số 568-TB/QU ngày 23/5/2025 Ý kiến của Thường trực Quận ủy về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại tại lô TM8, đường Võ Nguyên Giáp, khu đô thị Hồ Sen - cầu Rào 2, phường Kênh Dương, quận Lê Chân;

Căn cứ Quyết định số 1930/QĐ-UBND ngày 04/6/2025 của Ủy ban nhân dân quận Lê Chân về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại tại lô TM8, đường Võ Nguyên Giáp, khu đô thị Hồ Sen - cầu Rào 2, phường Kênh Dương, quận Lê Chân;

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 33/TTr-KTHT&ĐT ngày 29/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại tại lô TM8, đường Võ Nguyên Giáp, khu đô thị Hồ Sen - cầu Rào 2, phường Kênh Dương, quận Lê Chân với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án:

“Điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại tại lô TM8, đường Võ Nguyên Giáp, khu đô thị Hồ Sen - cầu Rào 2, phường Kênh Dương, quận Lê Chân”.

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

- *Vị trí:* Khu đất nghiên cứu thuộc lô TM8, đường Võ Nguyên Giáp, khu đô thị Hồ Sen - cầu Rào 2, phường Kênh Dương, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới:
- + Phía Bắc giáp đường hiện trạng có lộ giới rộng 25m.
- + Phía Đông Nam giáp khu đất xây dựng trụ sở Công ty cổ phần vận tải biển Vinaship.
- + Phía Đông Bắc giáp đường Võ Nguyên Giáp hiện trạng có lộ giới rộng 46m.
- + Phía Tây Bắc giáp đường hiện trạng có lộ giới rộng 12m và khu dân cư.
- Quy mô diện tích nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch: **9.711,90 m²**.

3. Các chỉ tiêu kỹ thuật áp dụng:

- Chỉ tiêu sử dụng đất tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành;
- Tuân thủ chỉ tiêu quy định tại đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2025;
- Các chỉ tiêu tính toán hạ tầng kỹ thuật:
- + Chỉ tiêu cấp nước dùng cho dịch vụ, thương mại, văn phòng, dịch vụ khác: 2 lít/m² sàn/ngđ.
- + Chỉ tiêu cấp nước dùng cho cây xanh : 3 l/m²/ngđ.
- + Chỉ tiêu cấp nước rửa đường, sân : 0,4 l/m²/ngđ.
- + Chỉ tiêu phát sinh nước thải : $\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước.
- + Chỉ tiêu cấp điện trung tâm thương mại, dịch vụ: 30 W/m².
- + Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng đường, sân : 1 W/m².
- + Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng vườn hoa, cây xanh: 0,5 W/m².
- + Chỉ tiêu chất thải rắn phát sinh : 1,3 kg/người-ngày.
- + Tỷ lệ thu gom chất thải rắn : 100%.
- + CTR công cộng : 0,5 tấn/ha.
- + Thông tin liên lạc : 1 thuê bao/200m² sàn.

4. Nội dung quy hoạch chi tiết:

4.1. **Tính chất, chức năng khu vực lập điều chỉnh quy hoạch:** Khu đất xây dựng trung tâm thương mại.

4.2. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG THỐNG KÊ SO SÁNH SỬ DỤNG ĐẤT						
Theo QĐ số 768/QĐ-UBND ngày 28/4/2023 của UBND quận Lê Chân				Nội dung điều chỉnh kỳ này		Chênh lệch diện tích (m ²)
TT	Tên loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
A	Đất xây dựng dự án			9.625,40		
1	Đất xây dựng công trình	3.443,90	35,46	3.418,30	35,5	+129,20
2	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật			154,80	1,6	
3	Đất cây xanh cảnh quan	2.741,50	28,23	3.730,20	38,8	+988,70
4	Đất giao thông nội bộ	3.526,50	36,31	2.322,10	24,1	-1.204,40
B	Đất giao thông đối ngoại			86,50		86,50
	Tổng	9.711,90	100,00	9.711,90	100,0	0,00

BẢNG THÔNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Ký hiệu	Tên loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao công trình (m)	Hệ số sử dụng đất (lần)
A		Đất xây dựng dự án	9.625,40				
I		Đất xây dựng công trình	3.418,30	35,5			2,99
1	TM	Trung tâm thương mại	3.171,90		09 nổi + 01 hầm	58,05	
2	CF	Khu bếp và cà phê	246,40		1		
II		Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	154,80	1,6			
1	TBA	Trạm điện	22,30		1		
2	GAS	Trạm gas	10,90		1		
3	PT1	Nhà bảo vệ và phụ trợ	84,00		1		
4	PT2	Trạm điện hạ thế và trạm máy phát điện số 1	18,80		1		
5	PT3	Trạm điện hạ thế và trạm máy phát điện số 2	18,80		1		
III		Đất cây xanh cảnh quan	3.730,20	38,8			
1	CX1	Đất cây xanh cảnh quan - khu vực hoạt động ngoài trời	3.282,20				
2	CX2	Đất cây xanh cảnh quan	448,00				
IV	GT2	Đất giao thông nội bộ	2.322,10	24,1			
B	GT1	Đất giao thông đối ngoại	86,50				
		Tổng diện tích	9.711,90	100,0			
- Phần diện tích tầng hầm được quy hoạch trong khuôn viên dự án với diện tích là 4.187,24m ² . - Khu vực bể xử lý nước thải - XLNT (153,2m ²) được bố trí ngầm tại khu vực tầng hầm của trung tâm thương mại.							

Quy mô diện tích khu đất nghiên cứu quy hoạch giữ nguyên là 9.711,90m² gồm 9.625,40m² đất xây dựng dự án và 86,50m² đất giao thông đối ngoại. Nội dung phương án điều chỉnh quy hoạch kỳ này so với nội dung được duyệt tại Quyết định số 768/QĐ-UBND ngày 28/4/2023 của Ủy ban nhân dân quận Lê Chân có những thay đổi như sau:

+ Điều chỉnh tăng diện tích đất xây dựng công trình từ 3.443,90m² thành 3.573,10m² do xây dựng bổ sung thêm công trình hạ tầng kỹ thuật phụ trợ như: trạm ga, nhà bảo vệ và phụ trợ, trạm điện hạ thế và trạm máy phát điện để phù hợp với nhu cầu thực tế sử dụng đất. Đất xây dựng công trình có diện tích 3.418,30m² chiếm 35,5% diện tích dự án, đất công trình hạ tầng kỹ thuật có diện tích 154,80m² chiếm 1,60% diện tích dự án.

+ Điều chỉnh tăng 988,70m² diện tích cây xanh từ 2.741,50m² thành 3.730,20m² chiếm 38,8% diện tích dự án để bổ sung cảnh quan, không gian hoạt động ngoài trời.

+ Điều chỉnh giảm 1.117,90m² diện tích đất giao thông từ 3.526,50m² thành 2.408,60m², trong đó đất giao thông nội bộ có diện tích 2.322,10m² chiếm 24,1% diện tích dự án.

Các nội dung khác giữ nguyên theo Quyết định số 768/QĐ-UBND ngày 28/4/2023 của Ủy ban nhân dân quận Lê Chân.

4.3. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a. Nguyên tắc chung:

- Gắn kết chặt chẽ khu vực quy hoạch với tổng thể quy hoạch quận Lê Chân về kinh tế - xã hội và hạ tầng kỹ thuật, môi trường.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: phù hợp với điều kiện tự nhiên; đảm bảo mỹ quan và công năng sử dụng; tạo ra một tổng thể kiến trúc hiện đại.

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

- Đảm bảo tính linh hoạt cho phát triển tương lai.

b. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Kiến trúc: Khối nhà trung tâm thương mại có tầng cao 9 tầng và 1 tầng hầm (phục vụ bố trí bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật và khu phụ trợ) với kiến trúc hiện đại, phù hợp với cảnh quan xung quanh.

- Các công trình như trạm điện, trạm gas, khu bếp - cà phê.... được bố trí xung quanh khối công trình chính, có chiều cao tối đa là 1 tầng.

4.4. Thiết kế đô thị:

a. Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực lập quy hoạch theo các hướng tầm nhìn:

Công trình điểm nhấn của khu vực nghiên cứu là khối nhà trung tâm thương mại với kiến trúc hiện đại, mật độ xây dựng thấp, tạo điểm nhấn về mặt cảnh quan cho khu vực.

b. Xác định chiều cao xây dựng công trình:

- Khối nhà trung tâm thương mại:

+ Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 9 tầng (tương đương với 58,05m so với cốt nền xây dựng).

+ Tầng hầm: 01 tầng (phần diện tích tầng hầm được quy hoạch trong khuôn viên dự án với diện tích là 4.187,24m²).

- Các công trình phụ trợ: trạm điện,...: chiều cao xây dựng công trình: tối đa 1 tầng.

c. Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:

Khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng lộ giới đường và chiều cao xây dựng công trình quy định cụ thể theo bảng sau:

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình(m)	Chiều cao xây dựng công trình(m)			
	<19	19-<22	22-<28	>=28
<19	0	3	4	6
19-<22	0	0	3	6
>=22	0	0	0	6

d. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

Hình thức công trình mang tính hiện đại, phù hợp với kiến trúc của Việt Nam và quốc tế, phù hợp với đặc trưng của vùng Duyên Hải Bắc Bộ.

Công trình trung tâm thương mại.

- Hình khối: công trình chủ đạo là hình hộp chữ nhật, đường nét đơn giản, cô đọng.

- Màu sắc, chiếu sáng: màu sắc công trình chủ đạo là màu sáng, nhẹ, nhã; tại các điểm nhấn có thể sử dụng màu đối lập. Phải lắp đặt hệ thống chiếu sáng công trình.

- Hình thức kiến trúc: hiện đại. Vật liệu xây dựng: vật liệu hiện đại kết hợp vật liệu địa phương. Cổng, tường rào: không xây dựng cổng, tường rào. Sử dụng hàng rào mềm bằng cây xanh, cây bụi thấp.

e. Hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường, trang thiết bị đô thị:

** Hệ thống cây xanh:*

- Cây trồng được kết hợp giữa cây bóng mát (phượng vĩ, bằng lăng, điệp vàng, sưa, hoa sữa, liễu, ...), cây bụi thấp (cau bụi, huyết dụ, đinh lăng, ngâu, vạn tuế, chà là, dâm bụt, tường vy...) và thảm cỏ,...phù hợp với điều kiện thời tiết, khí hậu.

- Cây xanh đường phố: là các cây xanh, thảm cỏ trên vỉa hè.

+ Cây xanh vỉa hè có tán rộng, khi trồng tối thiểu phải cao 3m. Khuyến khích trồng cây biểu trưng của Hải Phòng là phượng vĩ phối kết hợp với các loại cây khác. Gốc cây cần tạo thành những bồn hoa để làm đẹp và có thể trồng hoa theo chủ đề. Không trồng các loại cây dụ côn trùng có hại cho sức khỏe. Phải tỉa cành cây trước mùa mưa bão.

- Cây xanh trong công trình: Là cây xanh, vườn cảnh quan trong ranh giới hàng rào của các công trình, do chủ đầu tư công trình tự đầu tư và quản lý, bao gồm: thảm cỏ, cây bụi tán thấp, cây có tán nhỏ,...Cây xanh phải đảm bảo hạn chế che khuất kiến trúc công trình.

** Trang thiết bị đô thị:*

- Các đèn chiếu sáng, đèn trang trí: đường nét thanh thoát nhẹ nhàng, hiện đại mang tính cách điệu.

- Các biển quảng cáo: không được gây thu hút sự chú ý quá mức làm mất an toàn giao thông, không gây tiếng ồn và không cản tầm quan sát. Các biển hiệu, quảng cáo gắn với công trình kiến trúc, khống chế tỷ lệ diện tích biển quảng cáo so với diện tích nền không quá 20%.

- Các khu vực cần bố trí các thùng rác công cộng có hình thức hiện đại, phù hợp và được vận chuyển về khu xử lý tập trung. Trên đường phố, yêu cầu từ 150÷200m đặt 1 thùng đựng rác. Thùng đựng rác yêu cầu có các ngăn khác nhau để phân loại rác ngay từ đầu nguồn.

** Cảnh quan các công trình giao thông:*

- Lựa chọn cây xanh hè đường, cây và hoa dải phân cách mang tính đặc trưng cho khu vực: chủ yếu là phượng đỏ, điệp vàng, bằng lăng tím; cây trang trí gồm trúc đào, cọ cảnh, tía tô cảnh,...

- Giải pháp kết cấu mặt đường, vỉa hè và dải phân cách:

+ Kết cấu mặt đường là bê tông nhựa, đảm bảo đúng tiêu chuẩn kỹ thuật.

+ Vỉa hè được lát bằng gạch với màu sắc, vật liệu phù hợp.

4.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Chuẩn bị kỹ thuật (hệ cao độ Lục địa):

* Cao độ nền xây dựng: $\geq +2,46\text{m}$.

* Thoát nước mưa:

- Hình thức: Nước mưa được thoát riêng với nước thải.

- Hướng thoát: nước mưa được thu gom và chảy ra hệ thống cống thoát nước trên đường Võ Nguyên Giáp, thoát về mương An Kim Hải và sau đó thoát ra sông Lạch Tray.

b. Quy hoạch giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

- Mặt cắt 1-1 (đường Võ Nguyên Giáp tiếp giáp phía Đông Nam): chiều rộng lộ giới 46,0m (Lòng đường: $2 \times 11,50\text{m} = 23,0\text{m}$; Dải phân cách: 3,0m; Vỉa hè hai bên: $2 \times 10,0\text{m} = 20,0\text{m}$).

- Mặt cắt 2-2 (đường Võ Nguyên Giáp tiếp giáp phía Đông, được mở rộng lòng đường để bố trí điểm đỗ xe buýt): chiều rộng lộ giới 46,0m (Lòng đường: $14,5\text{m} + 11,50\text{m} = 26,0\text{m}$; Dải phân cách: 3,0m; Vỉa hè hai bên: $7\text{m} + 10,0\text{m} = 13,0\text{m}$).

- Mặt cắt 3-3 (đường tiếp giáp phía Bắc): chiều rộng lộ giới 25,0m (Lòng đường: 15,0m; Vỉa hè hai bên: $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$).

- Mặt cắt 4-4 (đường tiếp giáp phía Tây): chiều rộng lộ giới 12,0m (Lòng đường: 6,0m; Vỉa hè hai bên: $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$).

* Giao thông nội bộ:

- Bề rộng $B = 6,0 \div 9,0\text{m}$.

- Khu vực quy hoạch kết nối với đường Võ Nguyên Giáp và đường giao thông tiếp giáp phía Tây (lộ giới 12,0m) bằng 06 vị trí cổng ra vào. Bên trong các tuyến đường được bố trí liên hoàn và hợp lý với cảnh quan và các sảnh đón tiếp.

* Kết cấu đường hè:

- Nền đường giao thông nội bộ: được thiết kế đảm bảo thoát nước tốt và ổn định; nền đường đầm chặt $K = 0,95$; lớp sát móng áo đường dày $30 \div 60\text{cm}$ đầm nén đạt $K = 0,98$; nền đường đắp bằng cát.

- Áo đường giao thông nội bộ: Bê tông đỏ tại chỗ.

- Vỉa hè, đường dạo:

+ Lát gạch granit, bó vỉa bằng bê tông đúc sẵn.

+ Trên vỉa hè, đường dạo bố trí đèn chiếu sáng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

* Bãi đỗ xe:

- Khu vực tầng hầm, tầng 1 và tầng 2 quy hoạch các bãi đỗ xe máy và ô tô với tổng diện tích khoảng $4.935,7\text{m}^2$, trong đó:

+ Tầng hầm: bố trí 95 vị trí đỗ ô tô và 146 vị trí đỗ xe máy ($\approx 3.047,3\text{m}^2$)

+ Tầng 2: bố trí 420 vị trí đỗ xe máy ($\approx 1.239,0\text{m}^2$)

Tổng cộng bãi đỗ xe của toà nhà có 95 vị trí đỗ ô tô và 566 vị trí đỗ xe máy.

c. Cấp nước:

- Giải pháp thiết kế: Mạng lưới cấp nước sinh hoạt riêng với mạng lưới chữa cháy. Cấp nước đảm bảo an toàn và liên tục đến công trình.

- Nguồn cấp: từ nhà máy nước An Dương (công suất $200.000\text{m}^3/\text{ngày}$).

- Công trình đầu mối : Xây dựng bể chứa nước sạch và trạm bơm phục vụ cho sinh hoạt và chữa cháy.

- Mạng lưới đường ống:

+ Nước được cấp thông qua trạm bơm, bể chứa cục bộ.

+ Đường ống cấp nước từ mạng lưới cấp nước chung đến các bể chứa nước bằng tuyến ống DN180, vật liệu ống HDPE và D63. Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo mạng vòng kết hợp mạng nhánh, đảm bảo cung cấp đủ nhu cầu dùng nước cho dự án.

+ Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè. Độ sâu chôn ống cách mặt đất trung bình từ $0,7 \div 1,0\text{m}$ tùy thuộc đường kính ống (khi đặt ống trên vỉa hè thì có thể giảm trị số ở trên nhưng không nhỏ hơn $0,3\text{m}$). Ống ngang qua đường phải đảm bảo độ sâu tối thiểu 1m , phải lắp đặt tấm đan giảm tải (bên trên), ống lồng bên ngoài (ống bê tông ly tâm) hoặc đặt trong các tuynel, hào kỹ thuật. Đường ống dẫn và mạng lưới phải đặt dốc về phía xả cạn với độ dốc ống $\geq 0,001$. Tại điểm cao nhất trên mạng lưới bố trí van xả khí. Điểm cuối các tuyến ống có bố trí các hố xả cuối tuyến.

+ Trên mạng lưới đường ống có bố trí các hố đồng hồ, hố van, tê chờ để thuận tiện cho việc quản lý, vận hành, sửa chữa.

*** Cấp nước chữa cháy:**

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy tách riêng với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

- Tuyến ống cấp chữa cháy có đường kính D150. Vật liệu là ống thép, thép mạ kẽm hoặc các ống có tính năng tương đương.

- Bơm nước chữa cháy và bơm nước sinh hoạt được bố trí riêng.

- Đặt các trụ cứu hỏa trên các đường ống cấp nước $\geq \text{DN}110$ (đối với ống HDPE, PVC, uPVC...) hoặc $\geq \text{D}100$ (đối với ống gang, gang dẻo, thép...). Trên mạng lưới đường ống chữa cháy có đặt các họng cứu hỏa. Trụ cứu hỏa đặt nổi hoặc chìm đảm bảo mỹ quan với khu vực thiết kế.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy trong nhà phải có thiết kế riêng và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

(Ghi chú: Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới cấp nước chữa cháy bên ngoài nhà và công trình. Mạng lưới cấp nước chữa cháy bên trong nhà và công trình được xác định tại các bước tiếp theo của dự án).

d. Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện: Từ trạm biến áp 110/22kV Lê Chân thông qua lộ 484 E2.12 đi dưới hè đường Võ Nguyên Giáp.

- Lưới điện: Xây dựng 01 tuyến cáp ngầm đầu nối transit với đường cáp ngầm hiện có lộ 484 E2.12, tiết diện 22kV-AL/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x400mm² đến trạm biến áp dự kiến, chiều dài cáp ngầm khoảng 114m.

- Trạm biến áp và máy phát dự phòng:

+ Xây dựng 02 trạm biến áp 22/0,4kV- 2x1250kVA cấp nguồn cho dự án.

+ Bố trí 02 máy phát dự phòng 0,4kV-1250kVA dùng cấp nguồn dự phòng 100% phụ tải của công trình khi lưới điện 22kV gặp sự cố.

- Điểm đầu nối 22kV: dự kiến bố trí 01 điểm đầu nối 22kV trên vỉa hè đường Võ Nguyên Giáp cấp nguồn cho dự án.

** Chiếu sáng:*

- Nguồn điện: từ các trạm biến áp phụ tải dự kiến 22/0,4kV-2x1250kVA.

- Lưới điện: được cung cấp bởi một tuyến cáp riêng, tiết diện 0,4kV-CU/XLPE/PVC 4x10mm². Hệ thống cáp điện được luồn trong ống nhựa chịu lực HDPE và chôn trực tiếp trong đất, cách cốt san nền 0,7m.

- Phương pháp chiếu sáng: Đèn đường được bố trí lắp đặt một bên. Điều khiển đóng ngắt hệ thống chiếu sáng trong khu vực bằng hệ thống tự động theo thời gian.

- Cột đèn chiếu sáng: Dùng đèn chiếu sáng Led công suất 115W/đèn. Cấp bảo vệ: IP66. Cấp cách điện: CLASS I. Cột đèn cao áp chiếu sáng sử dụng loại cột thép bát giác côn liền cần đơn, mạ nhôm kẽm nóng, chiều cao 8m. Khoảng cách tính toán giữa các cột đèn trung bình 25m/cột.

e. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

** Thoát nước thải:*

- Giải pháp thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa.

+ Giai đoạn đầu, nước thải được thu gom về bể xử lý nước thải đặt ngầm tại công trình, nước thải qua xử lý đảm bảo QCVN 14:2008/BTNMT - thoát nước thải đô thị trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung của thành phố xả vào nguồn tiếp nhận là sông Lạch Tray.

+ Giai đoạn sau: Khi hệ thống thoát nước thải mạng ngoài của thành phố hoàn thiện, nước thải phát sinh từ công trình sẽ được thu gom về khu xử lý nước thải Vĩnh Niệm (theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2025).

- Hệ thống thoát nước thải:

+ Đường cống thoát nước thải: sử dụng cống tự chảy kích thước D300; độ dốc tối thiểu $i_{min} \geq 1/D$. Độ sâu chôn cống tối thiểu dưới vỉa hè là 0,3m; dưới lòng đường là 0,5m (tính đến đỉnh cống).

+ Ga nước thải bố trí tại các điểm giao cắt, đổi hướng dòng chảy, khoảng cách 2 ga $\leq 30m$.

** Vệ sinh môi trường:*

+ Phân loại CTR: Để thuận tiện trong việc thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn phát thải thành 2 nguồn chính là vô cơ (thu gom định kỳ) và hữu cơ (thu gom hằng ngày).

+ Thu gom và xử lý CTR: được đơn vị chức năng vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của thành phố để xử lý.

f. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc được đầu nối vào mạng viễn thông chung của quận Lê Chân.

- Phương thức:

+ Áp dụng công nghệ truy cập mạng quang thụ động theo chuẩn GPON, (Gigabit-capable Passive Optical Networks) - Mạng quang thụ động tốc độ Gigabit.

+ Sử dụng dịch vụ viễn thông FTTH (Fiber To The Home) - mạng viễn thông băng thông rộng sử dụng công nghệ cáp quang để cung cấp các dịch vụ tốc độ cao được nối đến tận công trình (như: truyền hình cáp, Internet tốc độ cao và điện thoại).

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

- Hình thức:

+ Hạ ngầm cáp thông tin để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan, đồng thời phải đồng bộ với các hệ thống hạ tầng cơ sở khác.

+ Cáp quang được luồn trong ống nhựa HDPE, cáp trong mạng nội bộ đi trong ống PVC, những đoạn cáp qua đường phải luồn trong ống thép.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại tại lô TM8, đường Võ Nguyên Giáp, khu đô thị Hồ Sen - cầu Rào 2, phường Kênh Dương, quận Lê Chân.

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

- Công ty TNHH Xây dựng và vận tải Việt Xô và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu và thông tin trong hồ sơ đồ án quy hoạch trình thẩm định, phê duyệt; đảm bảo nghiên cứu đúng chỉ giới khu đất, tuân thủ các quy định có liên quan về quy hoạch, xây dựng và các quy định khác theo pháp luật hiện hành. Sau khi đồ án được phê duyệt, tổ chức triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Đồ án Điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại tại lô TM8, đường Võ Nguyên Giáp, khu đô thị Hồ Sen - cầu Rào 2, phường Kênh Dương, quận Lê Chân được phê duyệt là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Công ty TNHH Xây dựng và vận tải Việt Xô có trách nhiệm phối hợp với các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Văn hóa, Khoa học và Thông tin, Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận, Ủy ban nhân dân phường Kênh Dương và các cơ quan, đơn vị liên quan để tổ chức công bố công khai đồ án Điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại tại lô TM8 được duyệt theo quy định.

- Trong quá trình thực hiện cần điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, Công ty TNHH Xây dựng và vận tải Việt Xô có trách nhiệm lập hồ sơ trình phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thẩm định, báo cáo Ủy ban nhân dân quận xem xét, giải quyết theo quy định.

Điều 4. Các ông (bà): Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận; Trưởng các phòng, đơn vị quận: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Văn hóa, Khoa học và Thông tin, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Kênh Dương, Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng và vận tải Việt Xô, Giám đốc Công ty cổ phần kiến trúc xây dựng Nhà Xanh và thủ trưởng các ngành, cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm, căn cứ Quyết định thi hành.

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

Nơi nhận:

- CT UBND quận;
- Như Điều 3,4;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Hoàng Linh