

THUYẾT MINH

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ LÔ ĐẤT N17 TRONG QUY HOẠCH CHI TIẾT
TỶ LỆ 1/ 500 KHU ĐÔ THỊ MỚI PHƯỜNG ĐĂNG HẢI, QUẬN HẢI AN
ĐỊA ĐIỂM : THUỘC PHƯỜNG HẢI AN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ LÔ ĐẤT N17 TRONG QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ MỚI PHƯỜNG ĐĂNG HẢI, QUẬN HẢI AN

Địa điểm: thuộc Phường Hải An, thành phố Hải Phòng.

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG HẢI AN

Kèm theo Quyết định số: 1970/QĐ-UBND ngày 30 tháng 7 năm 2026



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
Vũ Doãn Dũng

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:

PHÒNG XÂY DỰNG VÀ MÔI TRƯỜNG PHƯỜNG HẢI AN

Kèm theo Tờ trình số: 14/TTr-XTM ngày 21 tháng 7 năm 2026



TRƯỞNG PHÒNG
Lê Long Hưng

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ
TRÌNH DUYỆT

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG

PHÁT TRIỂN NHÀ

Kèm theo Tờ trình số: 26/2026/TT-PTN

ngày 26 tháng 5 năm 2026



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Cường

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN

THIẾT KẾ CTXD HẢI PHÒNG



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

KTS: *Nguyễn Hữu Hiệp*

Mục Lục

I. PHẦN MỞ ĐẦU	4
1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch:	4
1.2. Căn cứ pháp lý	4
1.3. Tên đồ án:	5
II. PHẠM VI NGHIÊN CỨU, ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	6
2.1. Phạm vi, ranh giới điều chỉnh quy hoạch	6
2.2. Quy mô khu vực điều chỉnh quy hoạch	7
III. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	8
3.1. Hiện trạng về chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch cũ:	8
IV. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	8
4.1. Về tính chất, chức năng	8
4.2. Về dự báo dân số và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính	8
4.3. Các nội dung điều chỉnh cục bộ	8
4.4. Đánh giá sự phù hợp của các nội dung đề xuất với các quy định căn cứ, điều kiện, nội dung điều chỉnh cục bộ theo quy định pháp luật quy hoạch đô thị và nông thôn	13
V. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ	14

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch:

Trong quá trình triển khai thực hiện dự án quy hoạch đã được duyệt theo quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 9/2/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới phường Đằng Hải, quận Hải An, một số yếu tố về hiện trạng và nhu cầu phát triển của khu vực đã có thay đổi so với thời điểm quy hoạch chi tiết phê duyệt.

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm cập nhật, bổ sung các yêu cầu phát triển đô thị theo tình hình thực tế; bảo đảm phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan, nhu cầu đầu tư xây dựng và kết nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực. Đồng thời, việc điều chỉnh nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, cải thiện không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, đảm bảo tính đồng bộ giữa quy hoạch được duyệt và quá trình triển khai thực tế.

Do đó, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch là cần thiết nhằm cập nhật điều kiện thực tế, bảo đảm tính khả thi trong đầu tư xây dựng, phù hợp định hướng phát triển đô thị và đáp ứng yêu cầu quản lý theo quy định hiện hành.

1.2. Căn cứ pháp lý

a. Văn bản pháp lý:

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

- Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

- Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024, có hiệu lực từ ngày 1/7/2025; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về quản lý không gian ngầm tại các đô thị; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng quyết định một số nội dung về quy hoạch Đô thị và nông thôn; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch Đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng;

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

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

- Quyết định số 1966/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040;

- Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 9/2/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới phường Đằng Hải, quận Hải An.

b. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch

Nhằm thực hiện mục tiêu về an sinh xã hội và góp phần phục vụ lợi ích cộng đồng khi có sự thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển của từng thời kỳ. Điều chỉnh kiến trúc cảnh quan khu đất chung cư cao tầng phù hợp với định hướng phát triển đô thị.

Góp phần chỉnh trang và tạo điểm nhấn không gian cho tuyến đường cảnh quan trong khu vực.

c. Quan điểm điều chỉnh quy hoạch:

- Chỉ điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại các khu vực có nhu cầu triển khai thực hiện dự án đầu tư theo tình hình thực tế, không phá vỡ cơ cấu quy hoạch đã được phê duyệt; bám sát các mục tiêu, giải pháp thực hiện trong quy hoạch định hướng; tuân thủ các định hướng của các quy hoạch ngành quốc gia và của thành phố;

- Đảm bảo hài hòa giữa lợi ích của người dân và nâng cao hiệu quả sử dụng đất; phát triển bền vững, giữ gìn cảnh quan môi trường.

- Đáp ứng các yêu cầu về phát triển kinh tế - xã hội của thành phố; phù hợp với định hướng các quy hoạch có liên quan.

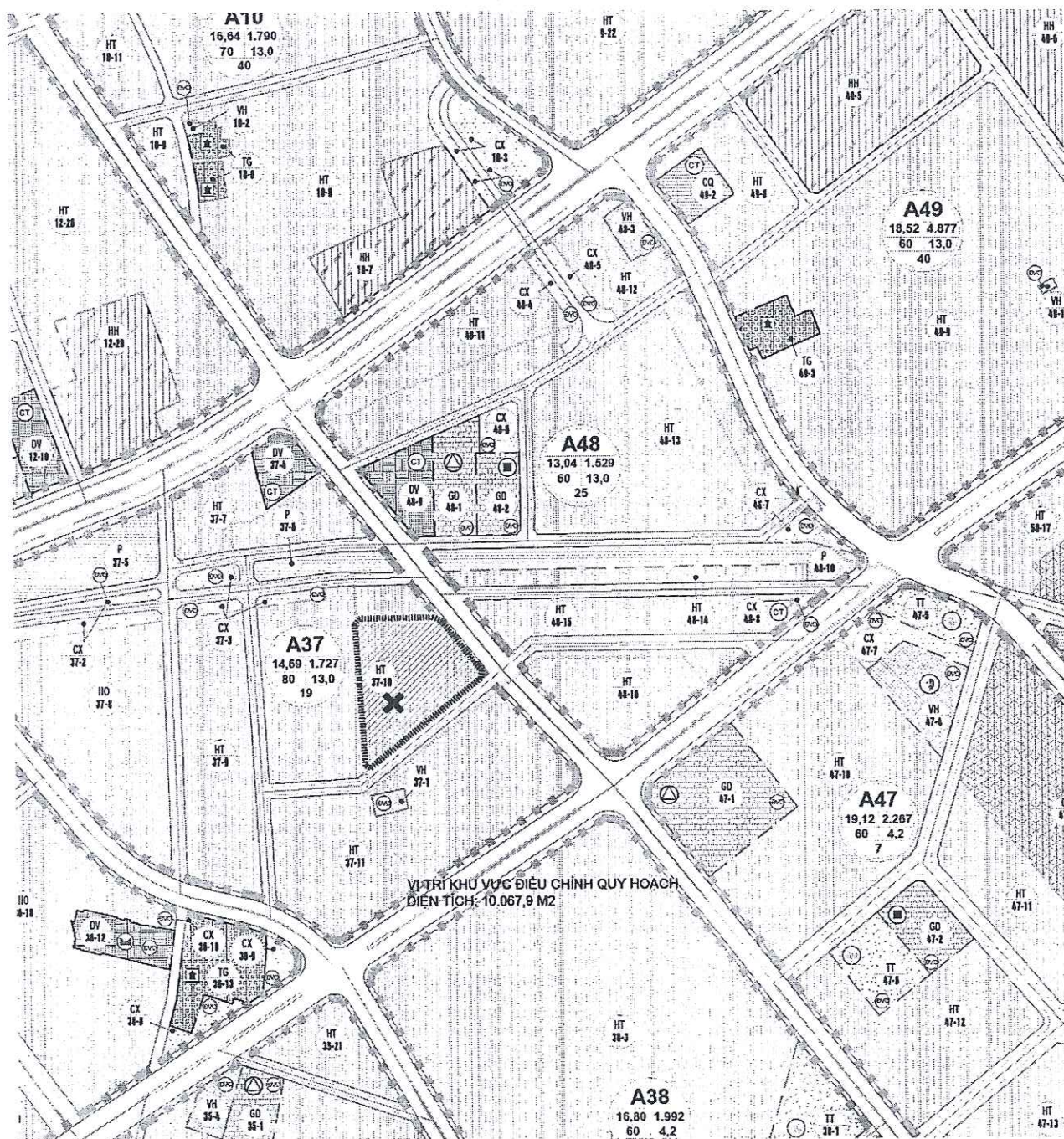
1.3. Tên đồ án:

“Điều chỉnh cục bộ lô đất N17 trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới phường Đằng Hải, quận Hải An”.

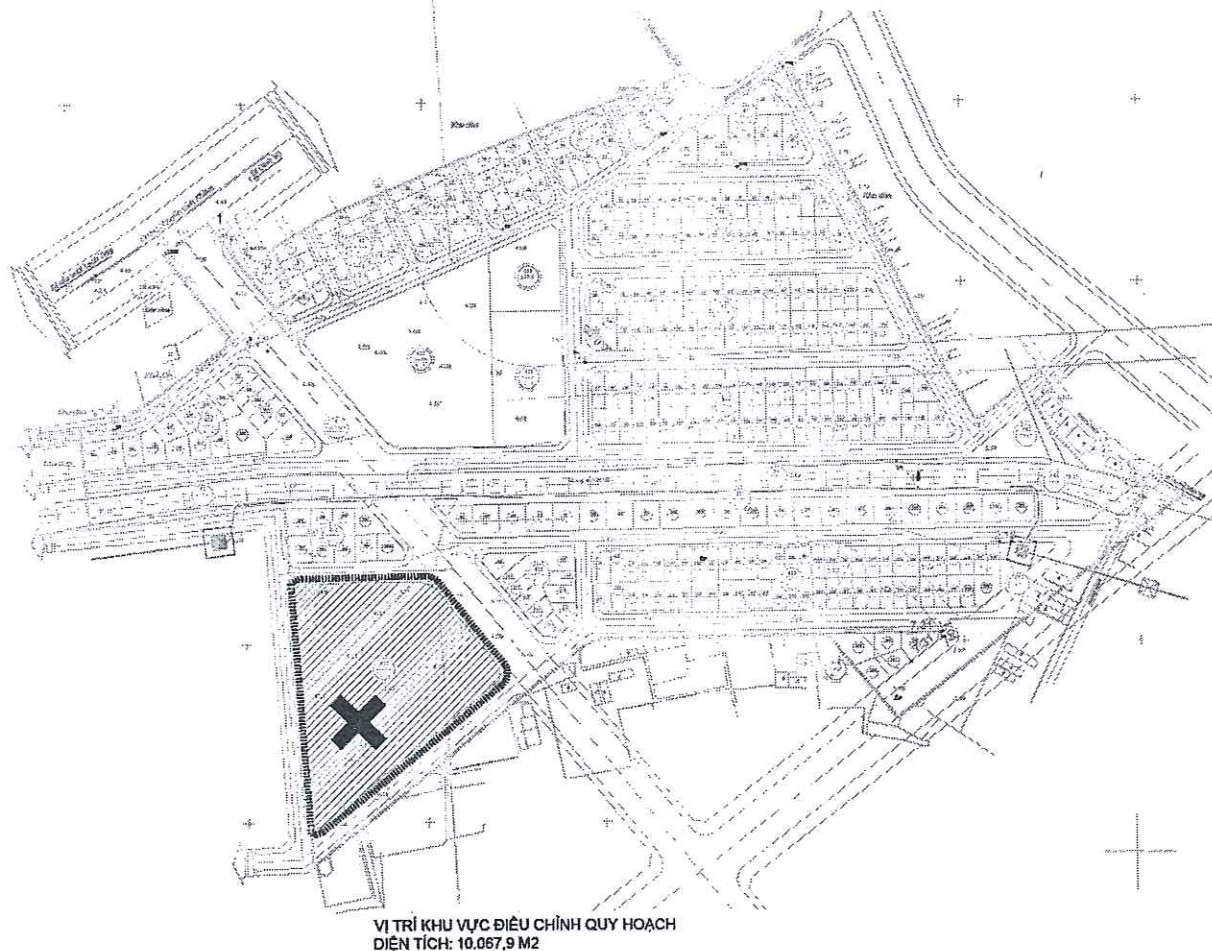
Địa điểm: thuộc phường Hải An, thành phố Hải Phòng.

II. PHẠM VI NGHIÊN CỨU, ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

2.1. Phạm vi, ranh giới điều chỉnh quy hoạch



Sơ đồ vị trí các khu vực điều chỉnh cục bộ trong Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Hải An đến năm 2040



Sơ đồ vị trí các khu vực điều chỉnh cục bộ trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới phường Đằng Hải, quận Hải An

Vị trí khu vực điều chỉnh: là lô đất N17, trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới phường Đằng Giang, hiện nay thuộc phường Hải An, thành phố Hải Phòng.

2.2. Quy mô khu vực điều chỉnh quy hoạch

- Quy mô khoảng 10.067,90 m² thuộc phường Hải An, thành phố Hải Phòng.

III. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

Hiện trạng của khu đất dự kiến điều chỉnh (lô N17) được xác định theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới phường Đằng Giang, quận Hải An, được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt theo Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 9/2/2011. Có chỉ tiêu như sau:

3.1. Hiện trạng về chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch cũ:

Trước khi đề xuất điều chỉnh cục bộ, lô đất này có chức năng và chỉ tiêu riêng biệt trong đồ án quy hoạch chi tiết:

Lô đất N17 ban đầu có chức năng là Đất ở chung cư cao tầng với chiều cao xây dựng tối đa 19 tầng, mật độ xây dựng 40%.

IV. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

4.1. Về tính chất, chức năng

Giữ nguyên tính chất, chức năng, chỉ tiêu quy hoạch theo Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 9/2/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới phường Đằng Hải, quận Hải An.

4.2. Về dự báo dân số và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

Về cơ bản giữ nguyên theo quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 9/2/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới phường Đằng Hải, quận Hải An.

Phương án điều chỉnh cục bộ không thay đổi tính chất chính của khu đất, chỉ thực hiện điều chỉnh lại quy mô các hạng mục công trình trên đất, không điều chỉnh tăng tầng cao, không thay đổi quy mô số căn hộ, do đó không phát sinh tăng dân số đảm bảo phù hợp định hướng Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040 được duyệt

4.3. Các nội dung điều chỉnh cục bộ

Giữ nguyên các chỉ tiêu sử dụng đất lô N17, cụ thể như sau:

- Chức năng đất: Đất ở chung cư cao tầng
- Tầng cao tối đa: 19 tầng
- Mật độ xây dựng: 40%
- Hệ số sử dụng đất: 7,6
- Tổng diện tích: 10.067,90 m²

(Các chỉ tiêu sử dụng đất phía trên đều được giữ nguyên theo Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 9/2/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt

điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới phường Đằng Hải, quận Hải An)

Điều chỉnh quy hoạch:

- Chỉ điều chỉnh bản vẽ sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan.

BẢNG SO SÁNH SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC VÀ SAU KHI ĐIỀU CHỈNH										
KÝ HIỆU LỒ ĐẤT ĐIỀU CHỈNH	S T T	LOẠI ĐẤT	QUY HOẠCH ĐÃ DUYỆT (Theo Quyết định số 209/QĐUBND ngày 09/02/2011 của UBND TP Hải Phòng)				QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH KỲ NÀY			
			DIỆN TÍCH (M)	MẬT ĐỘ (%)	SỐ CĂN HỘ	TẦNG CAO (TẦNG)	DIỆN TÍCH (M)	MẬT ĐỘ (%)	SỐ CĂN HỘ	TẦNG CAO (TẦNG)
N17	1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	4,027.00	40.00	688	19	3,806.15	37.80	688	19
		NHÀ N1	1,931.00		256	19	1,389.46		246	19
		NHÀ N2	698.67		144	19	1,374.34		255	19
		NHÀ N3	698.67		144	19	1,042.35		187	19
		NHÀ N4	698.67		144	19				
	2	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH PHỤ TRỢ					200.00	1.99		
		KHU XỬ LÝ NƯỚC THẢI					50.00			01
		TRẠM ĐIỆN					50.00			01
		BỂ NƯỚC NGẦM, TRẠM BƠM PCCC					50.00			01
		KHU TẬP KẾT RÁC					50.00			01
	3	ĐẤT CÂY XANH	2,262.70	22.47			2,565.98	25.49		
	4	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ, HTKT	3,778.20	37.53			3,495.77	34.72		
		TỔNG	10,067.90	100.00			10,067.90	100.00		
Ghi chú: Các chỉ tiêu khác giữ nguyên theo Quy hoạch đã duyệt										

4.3.1 Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

+ Bố trí 03 công trình tại khu đất. Công trình có chiều cao 19 tầng, khoảng cách giữa các công trình phù hợp quy định tại mục 2.6.1.1 của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

+ Sân, đường dạo kết hợp đất trồng cây xanh bố trí quanh công trình tạo cảnh quan xanh mát ở mọi góc nhìn.

- Xác định chiều cao, hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình:

- Xác định chiều cao công trình:

+ Cao độ nền nhà: $\leq +0,5\text{m}$ (so với cốt nền xây dựng);

+ Chiều cao tầng: 19 tầng;

+ Chiều cao công trình: 68,5 m.

- Hình thức kiến trúc các công trình: hiện đại, đơn giản, màu sắc nhẹ nhàng tươi sáng phù hợp với tính chất của từng công trình và hài hòa với cảnh quan chung.

- Vật liệu chủ đạo phải có tính bền vững, tiết kiệm năng lượng và đảm bảo phòng chống thiên tai, hỏa hoạn.

4.3.2 Thiết kế đô thị:

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

Xác định công trình điểm nhấn là các khối công trình nhà ở cao 19 tầng bố trí quanh phạm vi khu đất

b) Xác định tầng cao công trình cho lô đất:

Công trình nhà chung cư cao tối đa 19 tầng.

c) Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, ngã phố:

Các công trình chính lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình.

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

- Công trình sử dụng hình khối đơn giản, màu sắc nhẹ nhàng tươi sáng;

- Hình thức kiến trúc hiện đại;

e) Hệ thống cây xanh:

Lựa chọn ưu tiên cây xanh bóng mát và trang trí: Long nhãn, Bàng Đài Loan. Có thể nghiên cứu các cây bóng mát khác thích nghi với đặc điểm khí hậu của địa phương và phù hợp với không gian trồng cây.

4.3.3 Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng):

Khu vực quy hoạch không xây dựng các công trình công cộng ngầm và công trình nhà cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng.

4.3.4 Phương án quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

4.3.4.1. Quy hoạch cốt nền xây dựng:

Cốt nền xây dựng dự kiến: $\geq +2,50\text{m}$ (cao độ Lục địa).

4.3.4.2. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng theo kiểu tự chảy. Bố trí mạng lưới thoát nước mưa dọc theo sân đường nội bộ gồm các tuyến mương có nắp đan thoát, cống ngầm, ga thu kết hợp ga thăm:

+ Mương nắp đan thoát B200, B300;

+ Cống ngầm D300;

+ Các hố ga có khoảng cách tối đa 30m;

- Cống được nối theo phương pháp nối đỉnh hoặc nối mặt nước trong trường hợp bất lợi về cao độ điểm xả.

- Toàn bộ nước mưa được thu gom và thoát ra về phía Nam ra tuyến cống ngầm thoát nước mưa D400 hiện trạng nằm dọc đường giao thông của khu ĐTM PĐH.

4.3.4.3. Quy hoạch giao thông:

*** Giao thông đối ngoại:**

+ Tiếp giáp phía Đông khu đất: đường giao thông của khu ĐTM PĐH có lộ giới 30m (mặt cắt 4 – 4: lòng đường rộng 23m, vỉa hè 2x3,5m);

+ Tiếp giáp phía Bắc khu đất: đường giao thông của khu ĐTM PĐH có lộ giới 12m (mặt cắt 1 – 1: lòng đường rộng 6m, vỉa hè 2x3m).

+ Tiếp giáp phía Nam khu đất: đường giao thông của khu ĐTM PĐH có lộ giới 15m (mặt cắt 3 – 3: lòng đường rộng 9m, vỉa hè 2x3m).

+ Tiếp giáp phía Tây khu đất: đường giao thông của khu vực có lộ giới 12,0 m (lòng đường rộng 6,0m, vỉa hè 2x3m).

*** Giao thông nội bộ:**

Quanh các công trình bố trí đường giao thông nội khu kết nối với các đường giao thông đối ngoại. Đường giao thông nội khu có lộ giới 13,0m (mặt cắt 2-2: lòng đường 7,0m, vỉa hè 2x3m)

*** Chỗ đỗ xe:**

- Diện tích và vị trí chỗ đỗ xe được bố trí bên trong công trình tại các tầng 1 và 2 của các tòa nhà. Diện tích được xác định cụ thể trong bước thiết kế tiếp theo của dự án tuân thủ các quy định hiện hành.

4.3.4.4. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Từ đường ống cấp nước sạch D110 của khu ĐTM PĐH chạy dọc theo đường giao thông đối ngoại hiện trạng ở phía Nam khu đất.

- Mạng lưới cấp nước sinh hoạt có thể kết hợp với cấp nước chữa cháy áp lực thấp ngoài công trình. Tuyến ống truyền dẫn chính dự kiến có đường kính từ $\Phi 75$ - $\Phi 100$;

- Nước từ nguồn được cấp trực tiếp vào mạng lưới và cấp vào bể chứa ngầm trong công trình. Dung tích bể chứa đảm bảo phục vụ sinh hoạt và chữa cháy theo quy định.

- Mạng lưới cấp nước sinh hoạt và chữa cháy trong công trình được nghiên cứu cụ thể ở bước thiết kế tiếp theo của dự án tuân thủ các quy định hiện hành và được sự chấp thuận của cấp có thẩm quyền.

4.3.4.5. Cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc:

a. Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn cấp:

+ Trạm biến áp (2x1250 kVA) hiện trạng ở phía Đông Bắc khu đất, trong trường hợp không đủ đáp ứng được nhu cầu cấp điện phải tính toán và bổ sung máy biến áp phù hợp và được sự chấp thuận của cấp có thẩm quyền;

+ Máy phát điện dự phòng dự kiến lắp đặt trong công trình, vị trí và công suất được tính toán cụ thể ở bước thiết kế tiếp theo của dự án tuân thủ các quy định hiện hành và được sự chấp thuận của cấp có thẩm quyền.

- Lưới điện: lưới 0,4kV ngầm cấp điện đến các công trình.

- Hệ thống chiếu sáng ngoài nhà:

+ Bố trí các cột đèn dọc một bên đường nội khu trong khu đất phục vụ chiếu sáng chung (có thể gắn các đèn chiếu sáng ở mặt ngoài công trình nhưng phải đảm bảo yếu tố an toàn và mỹ quan chung);

+ Ưu tiên sử dụng đèn Led tiết kiệm điện và hệ thống điều khiển tự động theo thời gian.

b. Thông tin liên lạc:

+ Mạng lưới thông tin liên lạc được bố trí riêng cho từng công trình;

+ Mạng lưới đường truyền phù hợp với hạ tầng viễn thông hiện trạng của khu vực.

4.3.4.6. Thoát nước thải:

- Nước thải của các công trình là nước thải sinh hoạt, được thu gom bằng mạng lưới riêng đặt trong công trình. Toàn bộ nước thải phát sinh phải được xử lý tại trạm xử lý nước thải đặt ngầm tại phía Nam khu đất;

- Nước thải sau khi xử lý đạt yêu cầu theo quy định hiện hành được thoát ra mạng lưới cống ngầm thoát nước thải chạy dọc các đường giao thông của khu ĐTM PĐH tiếp giáp với khu đất:

+ Dự kiến đầu nổi thoát nước thải của khu ra cống ngầm D600 hiện trạng nằm dọc đường tiếp giáp phía Đông khu đất;

- Điểm đầu nổi thoát nước thải được nghiên cứu cụ thể ở bước thiết kế tiếp theo của dự án tuân thủ các quy định hiện hành và được sự chấp thuận của cấp có thẩm quyền.

4.3.4.7. Vệ sinh môi trường:

- Rác thải được phân loại, thu gom và quản lý tại điểm tập trung chất thải rắn trong từng công trình theo mô hình 3R (giảm thiểu, tái sử dụng, tái chế).

- Rác thải được vận chuyển bằng xe chuyên dụng để đưa đi xử lý theo quy định chung của khu vực.

4.3.4.8. Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư và giải pháp về nguồn vốn.

- Tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 895 tỷ đồng.

- Nguồn vốn: Vốn của chủ đầu tư và vốn huy động từ các nguồn khác.

4.4. Đánh giá sự phù hợp của các nội dung đề xuất với các quy định căn cứ, điều kiện, nội dung điều chỉnh cục bộ theo quy định pháp luật quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Sự Phù hợp về căn cứ và điều kiện Điều chỉnh Quy hoạch

Các nội dung đề xuất điều chỉnh được đánh giá là phù hợp với các điều kiện và căn cứ pháp lý hiện hành:

- Không Thay đổi Tính chất và Phạm vi: Nội dung điều chỉnh cục bộ được thực hiện mà không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới của khu vực. Tuân thủ quy định về điều kiện điều chỉnh cục bộ theo khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

- Không Gây Quá tải Hạ tầng: Các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch và đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

2. Sự Phù Hợp Về Nội dung Điều chỉnh và Chỉ tiêu Kỹ thuật

- Đảm bảo các Chỉ tiêu Quy chuẩn Xây dựng: Nội dung điều chỉnh quy hoạch có các chỉ tiêu sử dụng đất được xác định phù hợp sau khi điều chỉnh, đáp ứng các yêu cầu theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

- Phù hợp với Phát triển Chung: phù hợp với sự phát triển chung của toàn dự án khu đô thị mới tại phường Đằng Giang (nay là phường Hải An), giúp phù hợp về mặt kiến trúc hiện đại, đáp ứng nhu cầu cho các hộ dân sinh sống trong khu vực đô thị.

V. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

Việc điều chỉnh nhằm mục tiêu xây dựng khu chung cư cao tầng đồng bộ về kiến trúc cảnh quan khu đô thị mới, thực hiện mục tiêu an sinh xã hội, và phục vụ lợi ích cộng đồng theo chính sách phát triển của từng thời kỳ. Điều này phù hợp với khoản 5 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024. Điều chỉnh được thực hiện trên cơ sở rà soát tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị phường Đằng Hải. Điều chỉnh lô đất N17 không làm ảnh hưởng đến các chỉ tiêu quy hoạch chung của quy hoạch chi tiết khu đô thị mới và tuân thủ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Các giải pháp quy hoạch chính đã được lập, phê duyệt quy hoạch và đánh giá tác động đảm bảo không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực.

Đảm bảo đồng bộ về không gian kiến trúc với các công trình lân cận cao tầng, đồng thời góp phần chỉnh trang và tạo điểm nhấn không gian cho tuyến đường cảnh quan trong khu vực.

Kính đề nghị Ủy ban nhân dân phường Hải An xem xét, phê duyệt đề án Điều chỉnh lô đất N17 trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới phường Đằng Hải, quận Hải An (nay thuộc phường Hải An) để triển khai đầu tư xây dựng dự án theo quy định./.