

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ
VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THUẬN THIÊN**

THUYẾT MINH

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BỆNH VIỆN ĐA KHOA QUỐC TẾ
HẢI PHÒNG**

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG LÊ CHÂN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

HẢI PHÒNG - 2026

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BỆNH VIỆN ĐA KHOA QUỐC TẾ HẢI PHÒNG

ĐỊA ĐIỂM : PHƯỜNG LÊ CHÂN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

CƠ QUAN CHẤP THUẬN ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LÊ CHÂN

Kèm theo Văn bản số: 5505 / UBND-XP&MT ngày 02 tháng 10 năm 2026



CHỦ TỊCH
PHẠM VĂN TÂN

CHỦ ĐẦU TƯ TỔNG CÔNG TY HÀNG KÈNH - CTCP

Kèm theo Tờ trình số: 180 / TH-HK ngày 29 tháng 9 năm 2026



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Vũ Quốc Uy

ĐƠN VỊ TƯ VẤN CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THUẬN THIÊN



PHÓ GIÁM ĐỐC
Vũ Trọng Chăng

MỤC LỤC

I. PHẦN MỞ ĐẦU	1
1.1.Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch.....	1
1.2.Các căn cứ lập quy hoạch.....	1
1.2.1. Cơ sở pháp lý	1
1.2.2. Cơ sở bản đồ, tài liệu số liệu	3
1.3.Phân tích về vị trí, phạm vi quy hoạch và quy mô diện tích lập quy hoạch .	3
II. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH	6
2.1.Điều kiện tự nhiên	6
2.2.Hiện trạng dân số.....	6
2.3.Hiện trạng sử dụng đất.....	6
2.4.Hiện trạng kiến trúc cảnh quan.....	7
2.5.Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và môi trường	8
III.NỘI DUNG QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG.....	10
3.1.Các yêu cầu, định hướng tại quy hoạch cấp trên.....	10
3.2.Tính chất, chức năng	10
3.3.Quy hoạch sử dụng đất	10
3.4.Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.....	12
3.5.Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.....	15
3.5.1. Quy hoạch giao thông.....	15
3.5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.....	16
3.5.3. Quy hoạch cấp nước	17
3.5.4. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động.....	23
IV. KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ.....	24

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Hải Phòng là cơ sở khám chữa bệnh ngoài công lập có quy mô tương đối lớn trên địa bàn thành phố Hải Phòng, hoạt động theo mô hình bệnh viện đa khoa tổng hợp. Công trình nằm tại vị trí trung tâm đô thị, thuận lợi trong kết nối giao thông và tiếp cận dân cư, đóng vai trò bổ trợ quan trọng cho hệ thống y tế thành phố, góp phần đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh, chăm sóc sức khỏe ngày càng tăng của người dân. Với tính chất là cơ sở y tế tổng hợp, bệnh viện không chỉ phục vụ khám chữa bệnh thông thường mà còn tham gia cung cấp các dịch vụ y tế kỹ thuật, khám sức khỏe và các hoạt động chuyên môn khác, góp phần chia sẻ áp lực cho các bệnh viện công lập, qua đó góp phần thúc đẩy quá trình xã hội hóa lĩnh vực y tế tại Hải Phòng.

Dự án đầu tư xây dựng Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Hải Phòng được Ủy ban nhân dân thành phố cấp giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 20/8/2008, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 17/8/2009, điều chỉnh lần thứ 2 ngày 23/5/2011, chấp thuận chủ trương đầu tư tại quyết định số 2837/QĐ-UBND ngày 17/9/2020, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại quyết định số 588/QĐ-UBND ngày 21/2/2022. Qua các lần điều chỉnh thì các tòa nhà có chức năng khám chữa bệnh chính tăng tầng cao, cũng như diện tích đáp ứng nhu cầu về mặt chăm sóc y tế của người dân thành phố. Các tòa nhà chính đã hoàn thiện và đi vào sử dụng, vì vậy khu hạ tầng kỹ thuật của dự án cũng cần nâng công suất xử lý nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường chung của phường và thành phố.

Đến nay, trong quá trình nghiệm thu dự án đưa vào sử dụng, để tránh bất cập thực tế và vận hành Bệnh viện một cách hiệu quả nhất, việc lập điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Bệnh viện Đa khoa Quốc tế là vô cùng cần thiết và cấp bách trong tình hình hiện nay.

1.2. Các căn cứ lập quy hoạch

1.2.1. Cơ sở pháp lý

Văn bản trung ương:

- Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10/12/2025; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 và Luật số 144/2025/QH15 ngày 19/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi bổ sung 1 số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

- Các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 về Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ/CP ngày 22/1/2026); Nghị định số

37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 58/2023 ngày 12/8/2023 và Nghị định số 22/2025/NĐ-CP ngày 11/02/2025); Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 và các Nghị định khác liên quan;

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây Dựng về Sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của bộ trưởng bộ xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- 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;

- 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;

- Quyết định số 5455/QĐ-TTg ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/08/2025 về Việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 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, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/06/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Văn bản địa phương:

- Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/05/2025 về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040.

- Giấy phép xây dựng số 16/GPXD ngày 14/5/2019 của sở Xây Dựng cấp cho tổng công ty Hàng Kênh-CTCP số 124 Nguyễn Đức Cảnh, phường Cát Dài, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng;

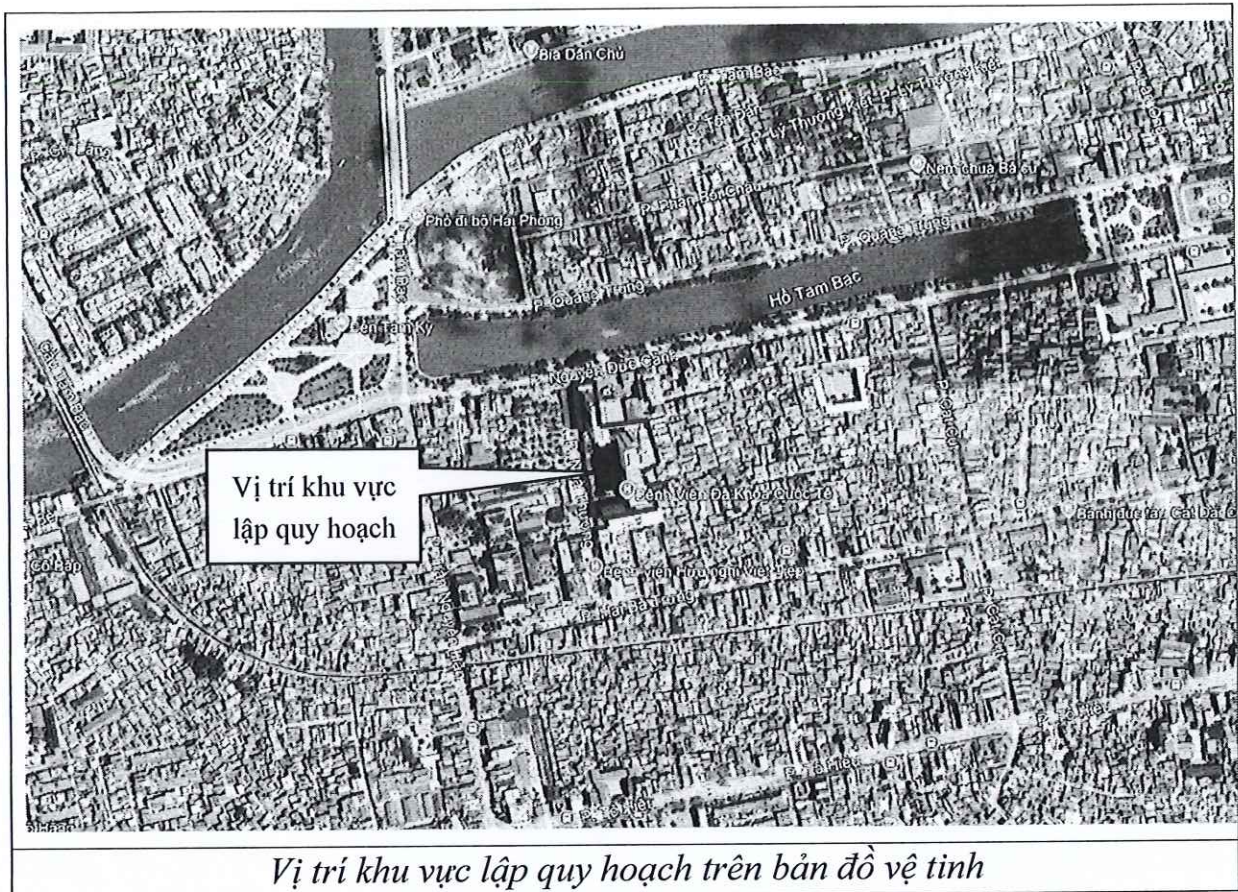
- Giấy phép xây dựng số 50/GPXD ngày 19/7/2022 của sở Xây Dựng cấp cho tổng công ty Hàng Kênh-CTCP số 124 Nguyễn Đức Cảnh, phường Cát Dài, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 336677 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/7/2015 cho Công ty Cổ phần Hàng Kênh;
- Quyết định số 2078/QĐ-UBND ngày 16/8/2024 của ủy ban nhân dân quận Lê Chân về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng bệnh viện đa khoa quốc tế Hải Phòng;
- Văn bản số 5722/SXD-PTĐT ngày 29/5/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng Bệnh viện đa khoa quốc tế Hải Phòng tại số 124 đường Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân.
- Biên bản tổng hợp ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về Đồ án quy hoạch.

1.2.2. Cơ sở bản đồ, tài liệu số liệu

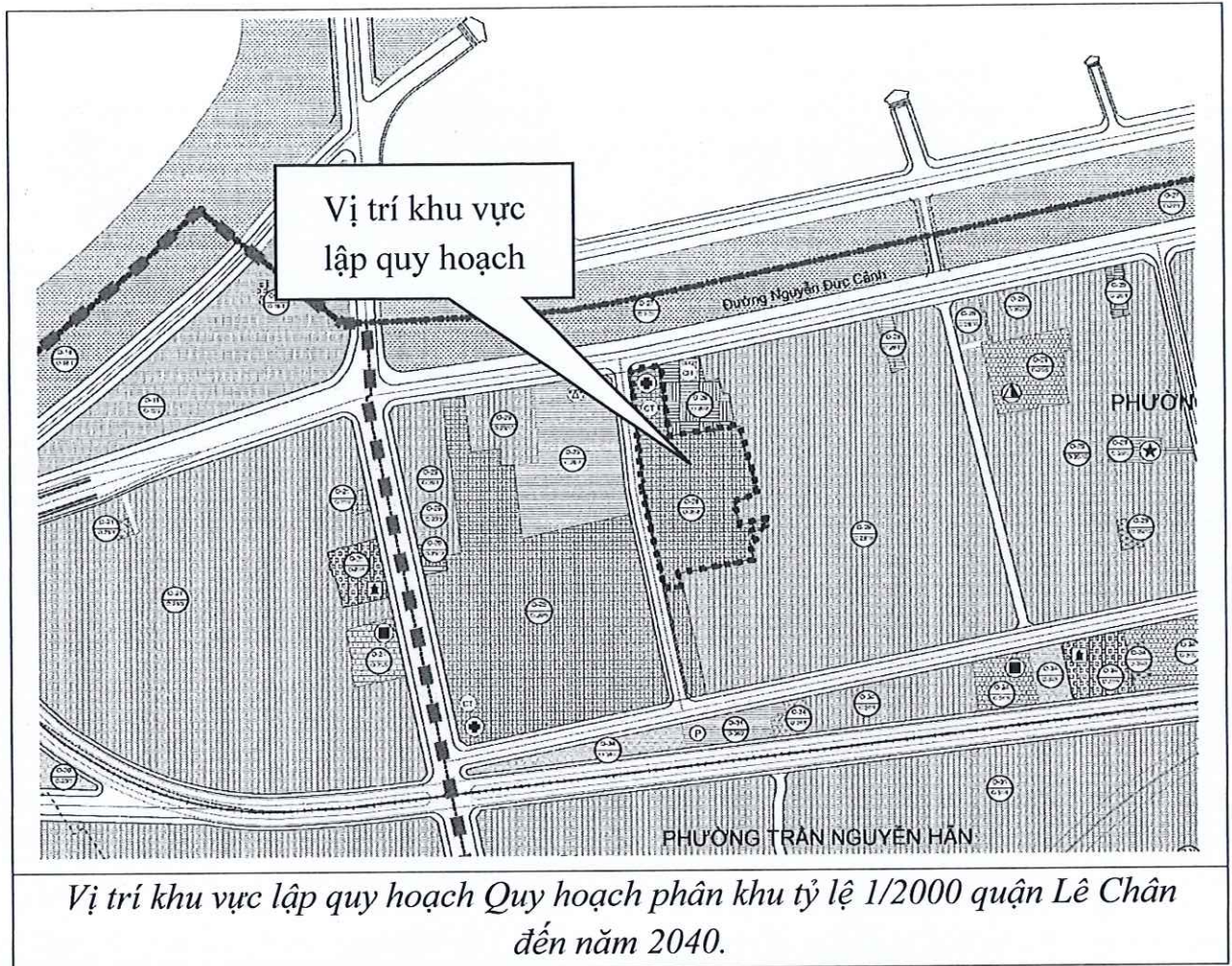
- Các nguồn tài liệu quy hoạch chuyên ngành.
- Căn cứ các kết quả điều tra, khảo sát, các số liệu, tài liệu về khí tượng thủy văn, địa chất, hiện trạng kinh tế - xã hội và các tài liệu khác liên quan.
- Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch chi tiết các khu vực lân cận có liên quan.

1.3. Phân tích về vị trí, phạm vi quy hoạch và quy mô diện tích lập quy hoạch

- Vị trí: khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng.
- Phạm vi ranh giới:
 - Phía Bắc giáp đường Nguyễn Đức Cảnh và ngân hàng Viettin Bank;
 - Phía Đông và Nam giáp khu dân cư hiện trạng;
 - Phía Tây giáp đường Nhà Thương.
- Quy mô diện tích: **9.714,2 m².**
- Quy mô phục vụ: **995 giường.**

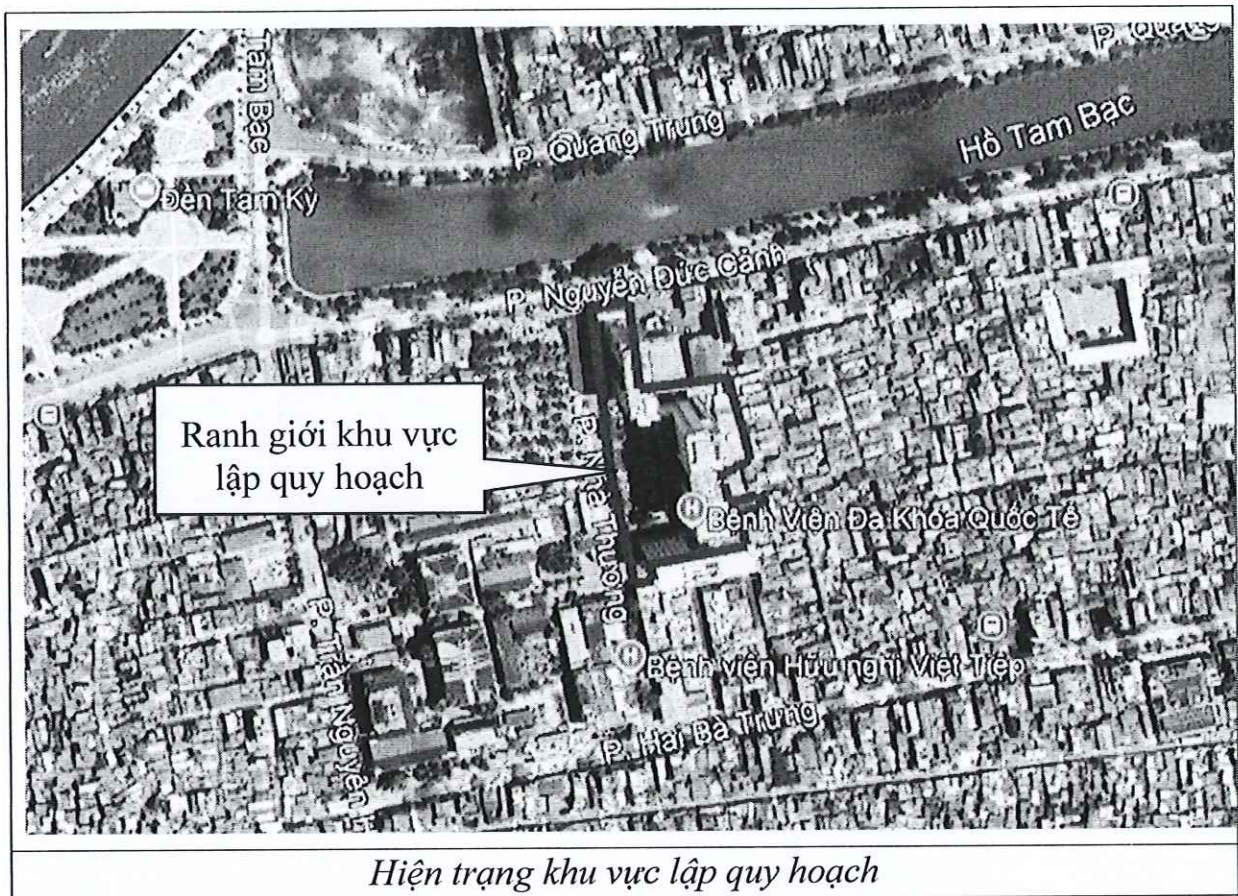


- Vị trí khu vực lập quy hoạch trên nền bản đồ sử dụng đất quy hoạch trích từ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040 (theo quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/05/2025 của Ủy ban nhân quận Lê Chân): Khu vực nghiên cứu là đất y tế cấp đô thị.



II. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

2.1. Điều kiện tự nhiên



- Địa hình: Khu vực có địa hình bằng phẳng.
- Địa chất: nền đất yếu, cường độ chịu nén đất nền $R = 0,1 \div 0,25 \text{ kg/cm}^2$.
- Khí hậu: Có chung điều kiện khí hậu của Hải Phòng, chịu ảnh hưởng của khí hậu nhiệt đới gió mùa khu vực Duyên hải Bắc Bộ: Nóng ẩm, mưa nhiều, có 4 mùa Xuân, Hạ, Thu, Đông tương đối rõ rệt.
 - + Nhiệt độ trung bình hàng năm: 23°C .
 - + Độ ẩm trung bình hàng năm: 83,8%.
 - + Lượng mưa trung bình hàng năm: 1780 mm.
 - + Hướng gió hiện hành: Mùa mưa: Đông Nam; Mùa khô: Đông Bắc.
- Thủy văn: chịu ảnh hưởng của chế độ thủy văn nhật triều.
- Cảnh quan thiên nhiên: mang cảnh quan đặc trưng của khu vực đô thị cũ.

2.2. Hiện trạng dân số

- Trong khu vực lập quy hoạch không có dân cư sinh sống.

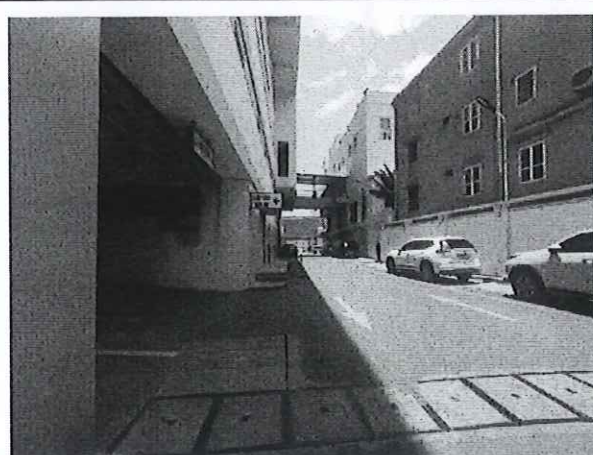
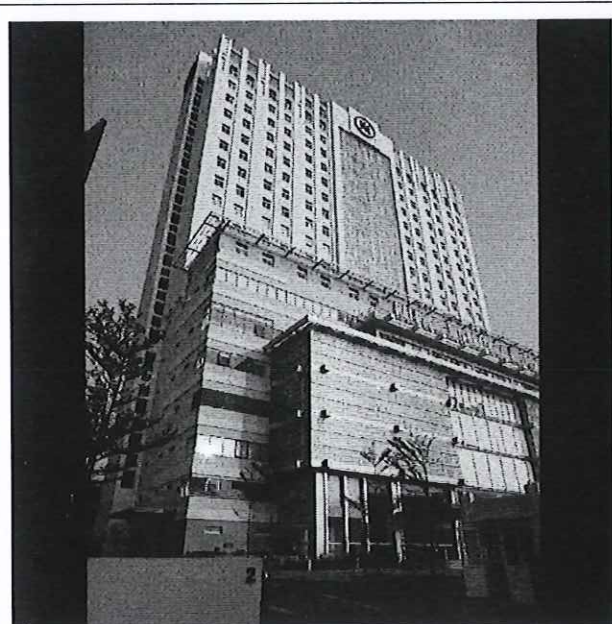
2.3. Hiện trạng sử dụng đất

- Hiện trạng khu vực nghiên cứu là khu đất xây dựng bệnh viện đa khoa quốc tế Hải Phòng đang hoạt động; hiện trạng công trình kiến trúc có tầng cao từ 1÷19 tầng, được xây dựng kiên cố, hình thức kiến trúc hiện đại, đồng bộ và mang tính thống nhất trong toàn khu cao.

2.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

- Hiện trạng kiến trúc: Hiện trạng kiến trúc trong khu vực nghiên cứu: là các công trình khám chữa bệnh cao tầng (từ 15 đến 19 tầng), hình thức kiến trúc hiện đại, đồng bộ và mang tính thống nhất trong toàn khu cao.

- Hiện trạng cảnh quan khu vực lập quy hoạch: Cảnh quan khu vực nghiên cứu nằm trong cảnh quan chung của khu vực quận Lê Chân, nằm về phía Nam của đường Nguyễn Đức Cảnh và hồ Tam Bạc. nằm tại nút giao của đường nhà Thương và đường Nguyễn Đức Cảnh, tạo thành điểm nhấn về công trình kiến trúc tại khu vực này.



Hình ảnh hiện trạng

2.5. Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và môi trường

a. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường Nguyễn Đức Cảnh (phía Bắc), đoạn đi qua khu vực lập quy hoạch có chiều rộng 26,7m (lòng đường rộng 11,3m; hè đường 9,0m+6,4m=15,4m).

+ Đường Nhà Thương (phía Nam), đoạn đi qua khu vực lập quy hoạch có chiều rộng 10,3m (lòng đường rộng 7,5m; hè đường 1,3m+1,5m=2,8m).

- Giao thông nội bộ: các đường trong khu vực nghiên cứu có chiều rộng trung bình 6,0m. Bãi đỗ xe hiện có 02 vị trí đỗ xe ô tô gần khu vực cổng ra vào của bệnh viện với tổng diện tích khoảng 340m² và 4 tầng hầm là nơi đỗ xe máy với diện tích khoảng 6.996m² (đảm bảo đáp ứng 2.330 chỗ đỗ xe máy).

** Nhận xét: Khu vực thuận lợi giao thông vì kết nối trực tiếp với, đường Nguyễn Đức Cảnh, đường Nhà Thương.*

b. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ nền: Khu vực hiện là các công trình khám chữa bệnh cao tầng, có cao độ xây dựng từ +2,2m đến +3,2m.

- Thoát nước mưa: Khu vực đã có hệ thống thoát nước mưa, bao gồm cống ngầm và rãnh nắp đan thu gom nước mưa thoát ra tuyến cống hiện có trên đường Nhà Thương.

** Nhận xét: cao độ nền khu vực đã đảm bảo theo cao độ nền quy hoạch cấp trên. Hệ thống cống hiện đã đảm bảo thoát nước cho khu vực nghiên cứu.*

c. Cấp nước:

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

- Nguồn nước: từ nhà máy nước An Dương công suất 200.000m³/ngày đêm

- Mạng lưới đường ống: bao gồm các tuyến ống gang dẻo (gang cầu) DI D300, tuyến ống HDPE DN90

** Nhận xét: nguồn nước từ nhà máy nước An Dương có chất lượng tốt, cung cấp đủ nhu cầu hiện nay của khu vực nghiên cứu.*

d. Cung cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện: khu vực bệnh viện Đa khoa Quốc tế Hải Phòng đang được cấp điện từ trạm biến áp 110kV Lê Chân thông qua hai trạm biến áp hạ áp Thảm Len Hàng Kênh công suất 2x2000kVA và hai máy phát điện dự phòng công suất 1000+1400kVA.

- Lưới điện: khu vực sử dụng lưới điện trung áp (240mm²) và hạ áp (50-240mm²) ngầm đi trong mương kỹ thuật.

- Hệ thống chiếu sáng: hiện khu vực đã có hệ thống chiếu sáng Led hoàn chỉnh.

** Nhận xét: khu vực có mạng lưới cấp điện và chiếu sáng ổn định. Khi điều chỉnh vẫn giữ nguyên mạng lưới hiện trạng.*

e. Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

- Thoát nước thải: Khu vực nghiên cứu hiện là bệnh viện đã có hệ thống thu gom và xử lý nước thải tại 02 trạm xử lý nước thải (trạm số 1 công suất 600m³/ngđ, trạm số 2 công suất 300m³/ngđ), sau xử lý đạt chuẩn thoát ra cống thoát nước chung dưới hè đường Nhà Thương.

- Xử lý chất thải rắn (CTR): CTR đã được phân loại tại nguồn và thu gom đến trạm trung chuyển có diện tích 60m² nằm ở phía Đông Bắc Bệnh viện (khu nhà kỹ thuật) sau đó được Công ty TNHH MTV môi trường và đô thị Hải Phòng vận chuyển đến KXL CTR của thành phố, định kỳ 2 lần/ngày.

f. Thông tin liên lạc:

- Trong khu vực nghiên cứu đã có hệ thống thông tin liên lạc, sử dụng công nghệ cáp quang cung cấp dịch vụ đến từng công trình.

- Nguồn tín hiệu: từ mạng viễn thông chung của quận Lê Chân.

- Mạng lưới đường ống: được ngầm hóa với tiết diện 63mm.

** Nhận xét: Mạng lưới thông tin liên lạc đáp ứng nhu cầu.*

III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

3.1. Các yêu cầu, định hướng tại quy hoạch cấp trên

- Theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023, khu vực nghiên cứu quy hoạch trên được định hướng là đất công cộng- dịch vụ đô thị (Trung tâm y tế);

- Theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040 (theo quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/05/2025 của Ủy ban nhân dân quận Lê Chân) khu vực lập quy hoạch được xác định có chức năng đất y tế cấp đô thị.

3.2. Tính chất, chức năng

- Tính chất: Là khu đất xây dựng công trình y tế, được đầu tư xây dựng hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, góp phần là điểm nhấn của hình ảnh đô thị của quận nói riêng và thành phố nói chung.

- Chức năng: Chức năng chính của khu vực là trung tâm y tế.

3.3. Quy hoạch sử dụng đất

Theo quyết định số 2078/QĐ-UBND ngày 16/8/2024 của Ủy ban nhân dân quận Lê Chân về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng bệnh viện đa khoa quốc tế Hải Phòng, các nội dung điều chỉnh so với với quyết định kì trước:

- Cập nhật lại phần diện tích cây xanh theo kiến nghị của thanh tra thành phố tại kết luận của thanh tra số 05/KL-TTTP ngày 11/02/2026.

- Bổ sung một số công trình phụ trợ như hàng lang cầu, khu vực mái đón tầng hầm của công trình nhà khám bệnh sản-nhi chất lượng cao, trung tâm vận hành và bảo trì công trình, khu điều áp trung tâm và nhà bảo vệ tại cổng công trình nhà khám bệnh sản-nhi chất lượng cao.

Các chức năng đất trong lần điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng lần này có sự thay đổi cụ thể như sau:

BẢNG SO SÁNH CÂN BẰNG SỬ DỤNG SO VỚI QUY HOẠCH KÌ TRƯỚC

THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BỆNH VIỆN ĐA KHOA QUỐC TẾ HẢI PHÒNG TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 2078/QĐ-UBND NGÀY 16/8/2024				THEO ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BỆNH VIỆN ĐA KHOA QUỐC TẾ HẢI PHÒNG				TĂNG/ GIẢM (m ²)
ST T	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	ST T	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	
1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	5202,74	53,56	1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	5.653,88	58,20	451,14

2	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN	2032,53	20,92	2	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN	1465,56	15,09	-566,97
3	ĐẤT GIAO THÔNG	2469,56	25,42	3	ĐẤT GIAO THÔNG	2.585,39	26,61	115,83
4	ĐẤT GIAO THÔNG SỬ DỤNG CHUNG	9,37	0,10	4	ĐẤT GIAO THÔNG SỬ DỤNG CHUNG	9,37	0,10	0
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH	9714,2	100,00		TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH	9714,2	100,00	0
Mật độ xây dựng thuần của khu vực xây dựng bệnh viện: 49%				Mật độ xây dựng thuần của khu vực xây dựng bệnh viện: 53%				
Tỷ lệ cây xanh trong khu vực xây dựng bệnh viện là 20,94%				Tỷ lệ cây xanh trong khu vực xây dựng bệnh viện là 15,1%				
Hệ số sử dụng đất của khu vực lập quy hoạch: 6,8 lần				Hệ số sử dụng đất của khu vực lập quy hoạch: 6,85 lần				

- Khu vực lập quy hoạch gồm loại đất chính: đất xây dựng công trình (gồm các công trình như: bệnh viện, nhà khám chữa bệnh, nhà kỹ thuật, nhà bảo vệ, trung tâm vận hành, hành lang cầu thoát hiểm); đất cây xanh cảnh quan; đất giao thông.

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT						
ST T	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	SỐ TẦNG (tầng)	TẦNG HẦM
1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		5.653,88	58,20		
1.1	CÔNG TRÌNH CHÍNH		5.178,96			
-	BỆNH VIỆN QUỐC TẾ SẢN- NHI	1	1.288,33		17	-
-	BỆNH VIỆN ĐA KHOA QUỐC TẾ HẢI PHÒNG	2	2.414,00		19	2
-	NHÀ KỸ THUẬT VÀ XỬ LÝ NƯỚC THẢI	3	408,63		6	-
-	NHÀ KHÁM CHỮA BỆNH SẢN - NHI CHẤT LƯỢNG CAO	4	1.068,00		15	2
1.2	CÔNG TRÌNH PHỤ TRỢ		474,92			
-	NHÀ BẢO VỆ SỐ 1	7	16,35		1	-
-	NHÀ BẢO VỆ SỐ 2	8	7,43		1	-
-	NHÀ BẢO VỆ SỐ 3	13	30,00		1	-
-	HÀNG LANG CẦU THOÁT HIỂM	10	111,13		3	-
-	HÀNG LANG CẦU THOÁT HIỂM	10*	35,42		-	-
-	MÁI ĐÓN KHU VÀO TẦNG HẦM NHÀ KHÁM CHỮA BỆNH SẢN - NHI CHẤT LƯỢNG CAO	14	77,00		-	-
-	TRUNG TÂM VẬN HÀNH VÀ BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH	5	152,69		1	-
-	KHU ĐIỀU ÁP TRUNG TÂM	12	44,90		1	-
2	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN		1.465,56	15,09		

3	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ		2.585,39	26,59		
4	ĐẤT GIAO THÔNG CHUNG		9,37	0,10		
	TỔNG DIỆN TÍCH KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH		9.714,20	100,00		
<i>Mật độ xây dựng thuần của khu vực xây dựng bệnh viện = (Diện tích xây dựng công trình chính/ Diện tích khu đất xây dựng bệnh viện)*100% = 53%</i> <i>Tỷ lệ cây xanh trong khu vực xây dựng bệnh viện là 15,10%</i> <i>Hệ số sử dụng đất của khu vực lập quy hoạch = Tổng diện tích sàn / Diện tích khu đất = 6,85 lần</i>						

❖ **Chỉ giới xây dựng công trình trong lô đất**

Khoảng lùi tối thiểu đối với công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam: QCVN 01: 2021/BXD kết hợp ý tưởng quy hoạch không gian đô thị, được đề xuất như sau: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng lộ giới đường và chiều cao xây dựng công trình:

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

Chỉ giới xây dựng của công trình trong lô đất được xác định cụ thể như sau:

Khoảng lùi xây dựng của khu vực nghiên cứu đối với đường Nguyễn Đức Cảnh có bề rộng khoảng 25m thì khoảng lùi xây dựng đối với những phần công trình cao trên 28m là 6m.

Khoảng lùi xây dựng của khu vực nghiên cứu đối với đường Nhà Thương có bề rộng nhỏ hơn 19m thì khoảng lùi xây dựng đối với những phần công trình cao trên 28m là 6m, đối với những phần công trình cao từ 22m đến 28 m là 4m, từ 19m đến 22m là 3m và đối với những phần công trình cao dưới 19m là 0m.

❖ **Công trình ngầm**

Trong phạm vi khu đất xây dựng tối đa: 2 tầng hầm, được xác định xây dựng trong tòa nhà khám chữa bệnh và điều trị (19 tầng) và tòa nhà khám chữa bệnh sản nhi chất lượng cao (15 tầng).

Ngoài ra còn bố trí các bể ngầm phục vụ hạ tầng kỹ thuật của khu vực nghiên cứu (được thể hiện cụ thể trong bản vẽ).

3.4. 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.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tuân thủ: 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.
- Linh hoạt, kết hợp các khoảng đóng mở không gian, tỷ lệ không gian trong và không gian xây dựng hài hòa.
- Sử dụng các giải pháp kiến trúc công trình thân thiện với môi trường, kiểu dáng hiện đại, không pha tạp.

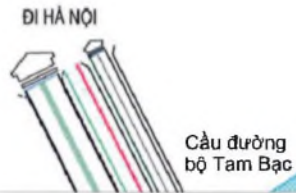
b. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu vực quy hoạch nằm trong phường Cát Dài, nằm trong khu vực dân cư hiện hữu với các khối công trình khám chữa bệnh hiện đại, dự án bao gồm 3 tòa nhà cao tầng chính với các chức năng khám chữa bệnh và văn phòng làm việc của cán bộ công nhân viên tại bệnh viện. Do vị trí nằm trong khu đô thị hiện hữu, với quy mô nhỏ, việc bố trí các công trình chức năng sao cho hợp lý với hình dáng khu đất đồng thời đảm bảo các chỉ tiêu của quy hoạch là một bài toán khó. Công trình chính có diện tích lớn nhất là tòa nhà khám chữa bệnh và điều trị được đặt tại trung tâm khu đất, là điểm nhấn của khu đất với khoảng lùi xây dựng lớn, 2 công trình nhà khoa sản nhi kết hợp nhà nghỉ của y bác sĩ, văn phòng công ty và nhà khám bệnh sản nhi chất lượng cao được đặt lần lượt tiếp giáp với các đường Nguyễn Đức Cảnh và đường Nhà Thương. Kiến trúc tổng thể các công trình cùng một ngữ, tạo sự thống nhất về hình khối cũng như phong cách kiến trúc. Các công trình phụ trợ được bố trí bám theo ranh giới khu đất về phía Đông với tầng cao 6 tầng
- Kiến trúc công trình trong khu vực quy hoạch: sử dụng hình khối đơn giản, nan che nắng được dùng làm ngôn ngữ kiến trúc chính cho các công trình, sử dụng gam màu sắc cũng như vật liệu hiện đại như kính và nhôm..
- Cây xanh: Cây xanh, vườn cảnh quan trong hàng rào khu đất sẽ do chủ đầu tư dự án quản lý, kết hợp cây bóng mát và thảm cỏ, cây bụi tán thấp, cây có tán nhỏ,... phù hợp với điều kiện thời tiết, khí hậu và đáp ứng yêu cầu đối với không gian, kiến trúc công trình.
- Trong phạm vi khu đất xây dựng tối đa: 2 tầng hầm, được xác định xây dựng trong tòa nhà khám chữa bệnh và điều trị (19 tầng) và tòa nhà nhà khám chữa bệnh sản nhi chất lượng cao (15 tầng).
- Ngoài ra còn bố trí các bể ngầm phục vụ hạ tầng kỹ thuật của khu vực nghiên cứu (được thể hiện cụ thể trong bản vẽ).

c. Yêu cầu bố trí công trình đối với từng lô đất

- **Chiều cao công trình có chức năng khám chữa bệnh chính**
 - Chiều cao xây dựng công trình khám chữa bệnh: từ 15-19 tầng, (tương đương tối đa 75m so với cốt nền xây dựng).
- + Cốt sàn tầng 1: Theo phương án thiết kế chi tiết tại dự án.
- + Cốt trần tầng 1 Theo phương án thiết kế chi tiết dự án.

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BỆNH VIỆN ĐA KHOA QUỐC TẾ HẢI PHÒNG
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI KHU ĐẤT



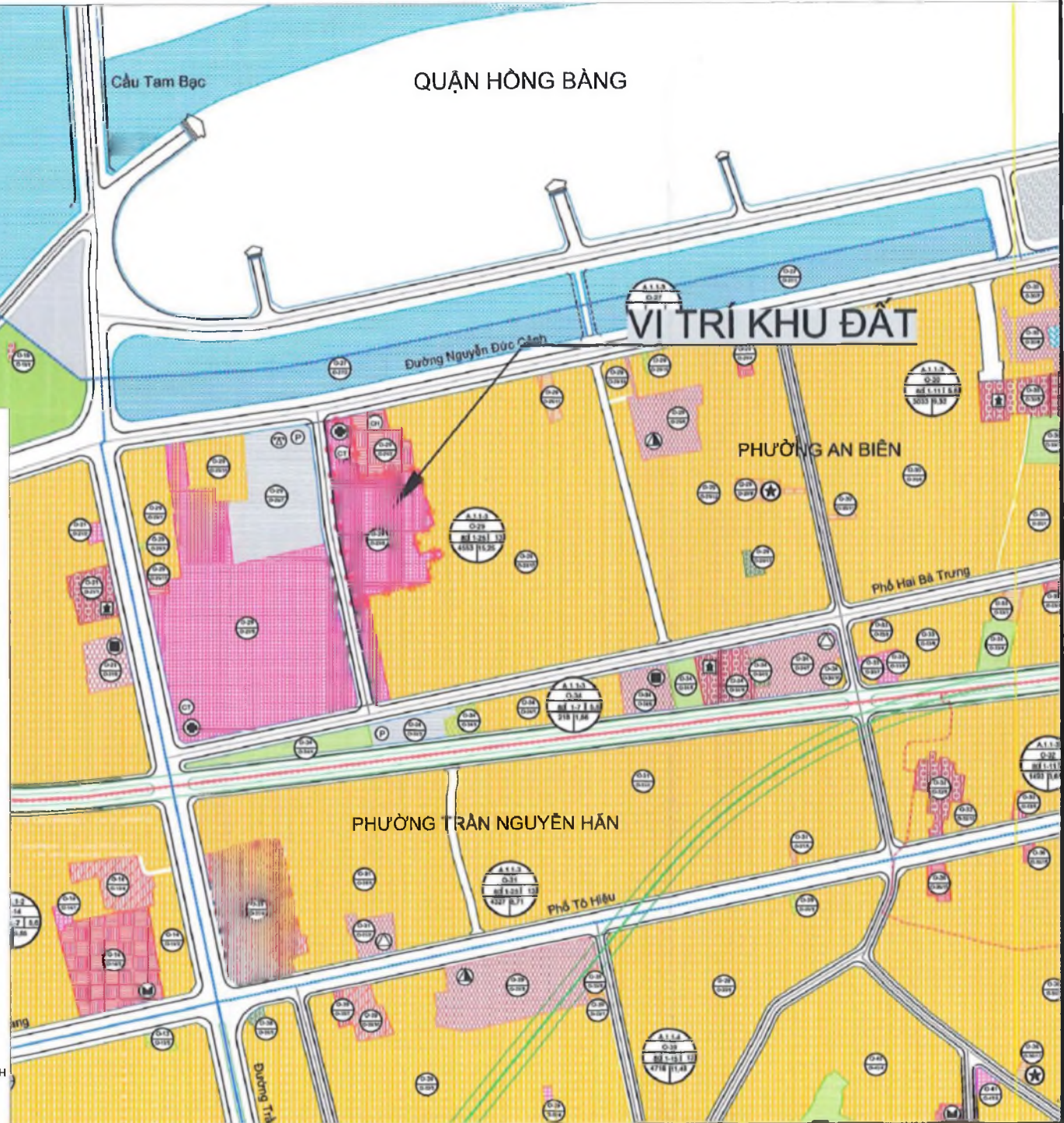
KÍ HIỆU:

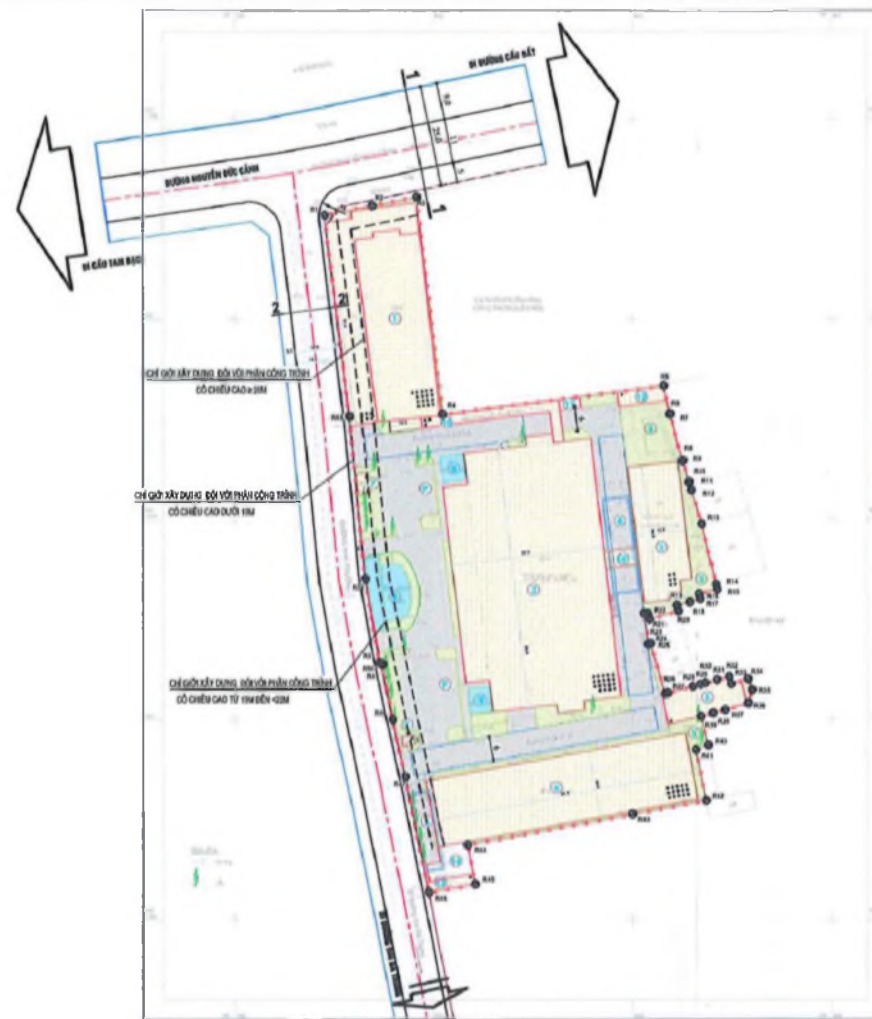
Hiện trạng Quy hoạch

- | | |
|--|---------------------------------------|
| | ĐẤT NHÓM NHÀ Ở |
| | ĐẤT HỖN HỢP NHÓM NHÀ Ở VÀ DỊCH VỤ |
| | ĐẤT Y TẾ ĐƠN VỊ Ở |
| | ĐẤT Y TẾ CẤP ĐÔ THỊ |
| | ĐẤT VĂN HÓA |
| | ĐẤT TRUNG TÂM VĂN HÓA CẤP ĐÔ THỊ |
| | ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO CƠ BẢN |
| | ĐẤT TRUNG TÂM THỂ DỤC THỂ THAO |
| | ĐẤT TRƯỜNG THPT |
| | ĐẤT TRƯỜNG THCS, TIỂU HỌC, MẦM NON |
| | ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐVQ |
| | ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ |
| | ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG |
| | ĐẤT ĐÀO TẠO, NGHIÊN CỨU |
| | ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ |
| | ĐẤT DỊCH VỤ ĐVQ |
| | ĐẤT DỊCH VỤ ĐÔ THỊ |
| | ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO |
| | ĐẤT AN NINH |
| | ĐẤT QUỐC PHÒNG |
| | ĐẤT BÃI ĐÓ XE |
| | ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC |
| | ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC CẤP ĐÔ THỊ |
| | MẶT NƯỚC (HỒ, AO, ĐÀM,...) |
| | MẶT NƯỚC (SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH,...) |

KÍ HIỆU:

- | | |
|--|---------------------------------|
| | TRỤ SỞ UBND QUẬN |
| | TRỤ SỞ UBND PHƯỜNG |
| | TRƯỜNG ĐÀO TẠO (ĐH, CB) |
| | TRƯỜNG PHỔ THÔNG TRUNG HỌC |
| | TRƯỜNG THCS |
| | TRƯỜNG TIỂU HỌC |
| | TRƯỜNG MẦM NON |
| | TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI |
| | SIÊU THỊ, CHỢ ĐẦU MỐI |
| | Y TẾ, BỆNH VIỆN |
| | TRUNG TÂM VĂN HÓA |
| | TRUNG TÂM TDTT |
| | DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI |
| | CÔNG VIÊN |
| | ĐÌNH, CHÙA |
| | KHU XỬ LÝ CHẤT THẢI RÁN |
| | TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI |
| | TRẠM ĐIỆN |
| | TRẠM CẤP NƯỚC |
| | TRẠM XĂNG |
| | BẾN THUYỀN |
| | BẾN BÃI TẬP KẾT VẬT LIỆU |
| | BÃI ĐÓ XE |
| | BẾN XE |
| | GA ĐƯỜNG SẮT |
| | CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ QUẬN |
| | CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ |
| | RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH |



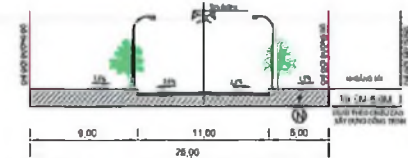


-  ĐƯỜNG TRÌNH XÂY DỰNG
-  CÂY XANH CẢNH QUAN
-  MẶT NƯỚC
-  BIỂU THỨC MẶT BẰNG
-  BỀ MẶT KỸ THUẬT
-  HẸM ĐƯỜNG CHUYỂN ĐỘNG
-  HẸM ĐƯỜNG LẬP QUÝ NGANG
-  MẶT TÍCH: 0.714,2 M²
-  CHỈ DẪN DƯỚI ĐƯỜNG
-  CHỈ DẪN XÂY DỰNG
-  BÀN NÓNG

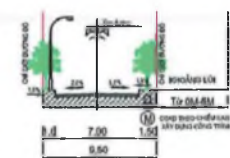
BẢNG TỌA ĐỘ ĐẶN KHU VỰC LẤP VUỒN HOÀNH		
Tên kênh	Tọa độ X	Tọa độ Y
R1	2307047,563	2307027,559
R2	2307076,725	2306764,755
R3	2307080,407	2307793,851
R4	2307092,112	2308024,211
R5	2307107,798	2308551,657
R6	2307122,181	2308855,162
R7	2307028,248	2308559,350
R8	2307014,537	2308652,222
R9	2307011,686	2308651,642
R10	2307063,265	2308651,872
R11	2307005,375	2308651,190
R12	2307007,230	2308648,656
R13	2306998,776	2308670,315
R14	2306958,745	2308670,315
R15	2306982,982	2308670,315
R16	2306981,375	2308648,633
R17	2306950,165	2308648,633
R18	2306979,327	2308654,223
R19	2306918,519	2308654,223
R20	2306917,064	2308617,102
R21	2306915,065	2308545,625
R22	2306976,423	2308551,580
R23	2306976,330	2308551,580
R24	2306964,765	2308517,147
R25	2306965,995	2308517,147
R26	2306964,616	2308517,635
R27	2306956,597	2308519,667
R28	2306958,245	2308664,544
R29	2306958,783	2308667,926
R30	2306959,913	2308668,236
R31	2306955,961	2308671,234
R32	2306960,714	2308771,400
R33	2306955,889	2308771,400
R34	2306960,129	2308771,145
R35	2306957,354	2308801,152
R36	2306954,070	2308971,222
R37	2306952,450	2308971,327
R38	2306951,626	2308970,233
R39	2306950,864	2308867,143
R40	2306961,692	2308868,878
R41	2306927,877	2308868,798
R42	2306927,877	2308868,798
R43	2306926,377	2308868,802
R44	2306918,759	2308808,694
R45	2306908,921	2308810,606
R46	2306900,841	2308779,851
R47	2306933,741	2307929,260
R48	2306949,982	2307951,783
R49	2306961,865	2307787,323
R50	2306964,695	2307787,323
R51	2306964,695	2307787,323
R52	2306958,516	2307787,852
R53	2307022,567	2307787,922

THEO PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KỲ NÀY

(M) Công thoát nước mưa
(N) Đường ống cấp nước



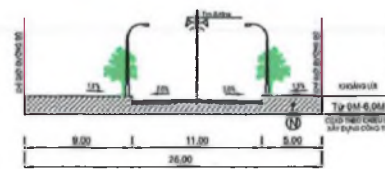
MẶT CẮT 1-1 (ĐƯỜNG NGUYỄN ĐỨC CẢNH)



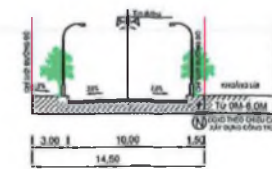
MẶT CẮT 2-2 (ĐƯỜNG NHÀ THƯƠNG)



(M) Cổng thoát nước mưa
(N) Đường ống cấp nước



MẶT CẮT 1-1 (ĐƯỜNG NGUYỄN ĐỨC CẢNH)



MẶT CẮT 2-2 (ĐƯỜNG NHÀ THƯƠNG)

[illegible]

