

Số: 279/QĐ-UBND

Phường Lê Chân, ngày 26 tháng 01 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Dự án đầu tư xây dựng chỉnh trang đô thị (chung cư kết hợp  
Trung tâm thương mại, dịch vụ) tại lô OTM2-1, N2-3, CX2-4 thuộc lô phố A2  
trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân**

**ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LÊ CHÂN**

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Xây dựng số 62/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số Điều theo Luật Xây dựng;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 178/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; 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;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; số 10/2025/TT-BXD ngày 14/6/2025 hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về lĩnh vực xây dựng; 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;

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 510/QĐ-UBND ngày 08/3/2018 về việc phê duyệt Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt thành phố; số 3515/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư; số 1415/QĐ-UBND ngày 03/5/2024 về việc chấp thuận nhà đầu tư; số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040; số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 45/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 của Ủy ban nhân dân quận Lê Chân về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

*Dự án đầu tư xây dựng chính trang đô thị (chung cư kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ) tại lô OTM2-1, N2-3, CX2-4 thuộc ô phố A2 trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân;*

*Căn cứ các Thông báo của Ủy ban nhân dân quận Lê Chân: số 32/TB-UBND ngày 17/02/2023 về việc đình chính Quyết định số 45/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 và các quy định quản lý, bản vẽ, thuyết minh kèm theo; số 644/TB-UBND ngày 28/10/2024 về việc đình chính bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất theo Quyết định số 45/QĐ-UBND ngày 09/01/2023;*

*Căn cứ Công văn số 10214/VP-XDCT ngày 15/10/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh phạm vi ranh giới Dự án đầu tư xây dựng chính trang đô thị tại lô OTM2-1, N2-3, CX2-4 thuộc ô phố A2 (số 150 Tô Hiệu);*

*Căn cứ Công văn số 11086/SXD-QHKT ngày 16/12/2025 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến vào Nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư xây dựng chính trang đô thị (Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ) (tại lô OTM2-1, N2-3, CX2-4 thuộc ô phố A2 (số 150 Tô Hiệu, phường Lê Chân;*

*Căn cứ Kết luận số 50-KL/ĐU ngày 31/12/2025 hội nghị Ban Thường vụ Đảng ủy phường nhất trí với nội dung phê duyệt Nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư xây dựng chính trang đô thị (Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ) (tại lô OTM2-1, N2-3, CX2-4 thuộc ô phố A2 (số 150 Tô Hiệu, phường Lê Chân;*

*Căn cứ Quyết định số 247/QĐ-UBND ngày 21/01/2026 của Ủy ban nhân dân phường Lê Chân về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng chính trang đô thị (chung cư kết hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ) tại lô OTM2-1, N2-3, CX2-4 thuộc ô phố A2 trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân;*

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Báo cáo thẩm định số 11/BCTĐ-KTHT&ĐT ngày 23/01/2026.

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng chính trang đô thị (chung cư kết hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ) tại lô OTM2-1, N2-3, CX2-4 thuộc ô phố A2 trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân với các nội dung như sau:

### **1. Tên đồ án:**

“Điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng chính trang đô thị (chung cư kết hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ) tại lô OTM2-1, N2-3, CX2-4 thuộc ô phố A2 trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân”.

### **2. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch:**

- *Vị trí:* Khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch tại số 150 Tô Hiệu thuộc địa giới hành chính phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

- *Phạm vi:* một phần ô phố A2 trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân 1931.

- *Ranh giới:*
- + Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng.
- + Phía Nam giáp tuyến đường Tô Hiệu có lộ giới rộng 24,0m và khu dân cư hiện trạng.
- + Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng.
- + Phía Tây giáp tuyến đường Mê Linh theo quy hoạch có lộ giới rộng 21,0m.
- Tính chất, chức năng khu vực lập điều chỉnh quy hoạch: Khu đất xây dựng chung cư kết hợp trung tâm thương mại dịch vụ và khu ở liền kề.
- Quy mô diện tích khu vực điều chỉnh quy hoạch: **16.177,1 m<sup>2</sup>**.
- Quy dân mô dự kiến: Khoảng 2.240 người (trong đó dân số chung cư kết hợp thương mại dịch vụ 2.196 người, dân số nhà ở liền kề 44 người).

### **3. Các chỉ tiêu kỹ thuật áp dụng:**

- Chỉ tiêu sử dụng đất tuân thủ 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 05/7/2021 của Bộ Xây dựng và các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành;
- + Tuân thủ chỉ tiêu quy định tại đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040 và quy hoạch chung thành phố đã được phê duyệt;
- Các chỉ tiêu tính toán hạ tầng kỹ thuật:
- + Cao độ nền trung bình sau khi nâng cấp cải tạo là  $\geq +2,31\text{m}$  (cao độ Lục địa).
- + Độ dốc thiết kế san nền từ 0,25% đến 0,4%.
- Chỉ tiêu dùng nước dự kiến:
- + Nước cho công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ: 3 lít/m<sup>2</sup> sàn-ngđ.
- + Nước cho nhà ở liền kề : 180 lít/ng.đ(qlk).
- + Nước rửa đường: tối thiểu 0,5 lít/m<sup>2</sup>-ngđ.
- + Nước tưới vườn hoa, công viên: tối thiểu 3 lít/m<sup>2</sup>-ngđ.
- + Nước dùng cho cứu hỏa: 10% tổng lượng nước trên.
- + Hệ số dùng nước không điều hòa ngày đêm: kngđ=1,3
- Chỉ tiêu cấp điện dự kiến:
- + Chỉ tiêu cấp điện cho công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ: 30W/m<sup>2</sup> sàn.
- + Chỉ tiêu cấp điện cho khu nhà ở liền kề: 3 kW/hộ.
- + Chỉ tiêu cấp điện cho chiếu sáng giao thông: 1W/m<sup>2</sup>.

### **4. Nội dung quy hoạch chi tiết:**

#### **4.1. Quy hoạch sử dụng đất:**

Nội dung phương án điều chỉnh quy hoạch kỳ này so với nội dung đã được duyệt tại Quyết định số 45/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 của Ủy ban nhân dân quận Lê Chân thay đổi cụ thể như sau:

Điều chỉnh phạm vi ranh giới dự án từ 16.179,6m<sup>2</sup> thành 16.177,1m<sup>2</sup> (giảm 2,5m<sup>2</sup>); Điều chỉnh diện tích lô đất ở kết hợp thương mại dịch vụ từ 11.698,8m<sup>2</sup> thành 11.011,7m<sup>2</sup> (giảm 687,1m<sup>2</sup>) và điều chỉnh đất giao thông từ 3.1061,6m<sup>2</sup> thành 3.842,9m<sup>2</sup> (tăng 681,3m<sup>2</sup>) do cập nhật Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại

Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 13/5/2025; Điều chỉnh diện tích đất cây xanh từ 540,5m<sup>2</sup> thành 543,8m<sup>2</sup> (tăng 3,3m<sup>2</sup>);

Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng trong lô đất chung cư kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ và lô đất nhà ở liền kề giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

| Bảng cân bằng so sánh nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất |  |                             |              |                                      |                             |              |  |
|---|--|-----------------------------|--------------|--------------------------------------|-----------------------------|--------------|--|
| Stt   | Theo Quyết định số 45/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 của Ủy ban nhân dân quận Lê Chân |                             |              | Nội dung điều chỉnh quy hoạch kỳ này |                             |              | Chênh lệch diện tích (m <sup>2</sup> ) |
|   | Loại đất   | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)    | Loại đất                             | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)    |  |
| 1   | Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ   | 11.698,8                    | 72,3         | Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ     | 11.011,7                    | 68,1         | -687,1                                 |
| 2   | Đất ở liền kề  | 778,7                       | 4,8          | Đất ở liền kề                        | 778,7                       | 4,8          | -                                      |
| 3   | Đất cây xanh   | 540,5                       | 3,3          | Đất cây xanh                         | 543,8                       | 3,4          | +3,3                                   |
| 4   | Đất giao thông   | 3.161,6                     | 19,6         | Đất giao thông                       | 3.842,9                     | 23,7         | +681,3                                 |
|   | <b>Tổng</b>  | <b>16.179,6</b>             | <b>100,0</b> | <b>Tổng</b>                          | <b>16.177,1</b>             | <b>100,0</b> | <b>-2,5</b>                            |

| Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất |         |  |                                 |                     |                 |          |                                  |                                |                        |                     |
|------------------------------------|---------|--|---------------------------------|---------------------|-----------------|----------|----------------------------------|--------------------------------|------------------------|---------------------|
| Stt                                | Ký hiệu | Loại đất   | Tầng cao xây dựng tối đa (tầng) | Mật độ xây dựng (%) | Số căn hộ/số lô | Stt thửa | Diện tích thửa (m <sup>2</sup> ) | Diện tích lô (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)              |                     |
|                                    |         |  |                                 |                     |                 |          |                                  |                                | Trong diện tích lô đất | Trên tổng diện tích |
| A                                  |         | Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ                     | 40                              |                     | 998             |          |                                  | 11.011,7                       | 100,0                  | 68,1                |
| 1                                  | CT      | Đất xây dựng công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ |                                 |                     | 998             |          |                                  | 4.000,0                        | 36,3                   |                     |
|                                    |         | <i>Khối đế</i>                                       | 3-4                             | 36,3 ÷ 57,7         |                 |          |                                  | 4.000,0                        |                        |                     |
|                                    |         | <i>Khối tháp</i>                                     | 36                              | 26,7 ÷ 44,7         |                 |          |                                  | 2.940,0                        |                        |                     |
| 2                                  |         | Đất cây xanh công cộng                               |                                 |                     |                 |          |                                  | 4.000,1                        | 36,3                   |                     |
| 2.1                                | CX1     | Đất cây xanh   |                                 |                     |                 |          |                                  | 474,6                          |                        |                     |
| 2.2                                | CX2     | Đất cây xanh   |                                 |                     |                 |          |                                  | 122,1                          |                        |                     |
| 2.3                                | CX3     | Đất cây xanh   |                                 |                     |                 |          |                                  | 767,8                          |                        |                     |

|             |           |                                     |          |            |           |            |      |                 |      |              |
|-------------|-----------|-------------------------------------|----------|------------|-----------|------------|------|-----------------|------|--------------|
| 2.4         | CX4       | Đất cây xanh                        |          |            |           |            |      | 29,4            |      |              |
| 2.5         | CX5       | Đất cây xanh                        |          |            |           |            |      | 298,2           |      |              |
| 2.6         | CX6       | Đất cây xanh                        |          |            |           |            |      | 2.028,9         |      |              |
| 2.7         | CX7       | Đất cây xanh                        |          |            |           |            |      | 72,9            |      |              |
| 2.8         | CX8       | Đất cây xanh                        |          |            |           |            |      | 206,2           |      |              |
| 3           |           | Đất giao thông, sân đường công cộng |          |            |           |            |      | 3.011,6         | 27,4 |              |
| 4           |           | Hầm                                 | 3        |            |           |            |      | 10.776,4        |      |              |
| <b>B</b>    |           | <b>Đất ở liền kề</b>                | <b>7</b> | <b>100</b> | <b>11</b> |            |      | <b>778,7</b>    |      | <b>4,8</b>   |
| 1           | LK1       | Đất ở liền kề                       |          |            | 6         | L1 đến L2  | 57,7 | 350,2           |      |              |
|             |           |                                     |          |            |           | L3 đến L3A | 59,7 |                 |      |              |
|             |           |                                     |          |            |           | L5 đến L6  | 57,7 |                 |      |              |
| 2           | LK2       | Đất ở liền kề                       |          |            | 5         | L7         | 84,9 | 428,5           |      |              |
|             |           |                                     |          |            |           | L8 đến L11 | 85,9 |                 |      |              |
| <b>C</b>    | <b>CX</b> | <b>Đất cây xanh</b>                 | <b>1</b> | <b>5</b>   |           |            |      | <b>543,8</b>    |      | <b>3,4</b>   |
| <b>D</b>    |           | <b>Đất giao thông</b>               |          |            |           |            |      | <b>3.842,9</b>  |      | <b>23,7</b>  |
| <b>Tổng</b> |           |                                     |          |            |           |            |      | <b>16.177,1</b> |      | <b>100,0</b> |

\* Ghi chú:

- Chiều cao công trình tối đa là 148m.

- Hệ số sử dụng đất chung của phần đế và phần tháp công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ tối đa không vượt quá 13 lần. Hệ số sử dụng đất lô đất ở liền kề tối đa 7 lần.

- Chức năng cơ sở giáo dục, trường mầm non được kết hợp bố trí trong công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ, đảm bảo phục vụ đủ cho khu vực dự án, đảm bảo diện tích sân chơi, lối đi riêng phục vụ học sinh và các quy định về an toàn vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật.

- Bố trí không gian, nơi sinh hoạt cộng đồng trong tòa nhà, đảm bảo diện tích sử dụng bình quân tối thiểu và nhu cầu sinh hoạt thuận tiện cho cư dân.

- Tỷ lệ diện tích sàn sử dụng cho mỗi loại chức năng khi quy hoạch lô đất có công trình hỗn hợp được cụ thể hóa trong giai đoạn thiết kế xây dựng.

#### 4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Không gian kiến trúc cảnh quan được tổ chức trên cơ sở tận dụng địa hình của khu đất.

- Tận dụng vị trí tiếp giáp với đường Tô Hiệu và đường Mê Linh, bố trí công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ lệch về phía Tây khu đất bao gồm 3 tầng hầm và 40 tầng nổi.

- Phía Đông khu đất bố trí xây dựng 2 lô đất ở liền kề cao tối đa 7 tầng, bao gồm 11 thửa đất có diện tích từ 57,7 m<sup>2</sup>/thửa đến 85,9 m<sup>2</sup>/thửa.

- Hệ thống sân đường và cây xanh cảnh quan được tổ chức xung quanh khu đất.

#### 4.3. Thiết kế đô thị:

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

Theo các hướng tầm nhìn từ phía Nam khu vực quy hoạch, điểm nhấn của khu vực là tuyến phố gắn liền với cảnh quan đường Tô Hiệu.

**b. Xác định chiều cao xây dựng công trình, khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:**

- Chiều cao xây dựng công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ cao tối đa 40 tầng tương đương khoảng 148m, trong đó chiều cao xây dựng khối đế dự kiến từ 22÷<28m. Chiều cao khối đế, khối tháp của công trình tương ứng mật độ xây dựng đảm bảo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

+ Khoảng lùi tối thiểu đối với công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam: TCXDVN 01: 2021/BXD.

- Chiều cao xây dựng công trình nhà ở liền kề tối đa 7 tầng:

+ Khoảng lùi tối thiểu mặt tiền công trình: 0m.

+ Chiều cao tầng: trung bình từ 3,0 đến 6,0m.

- Khi thiết kế công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng trên bản vẽ quy hoạch sử dụng đất; quy hoạch công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được duyệt.

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

+ Màu sắc chủ đạo là các màu tươi sáng, hiện đại...Mặt ngoài nhà, công trình không sơn các màu đen, tối sẫm, vật liệu gây chói lóa hoặc phản xạ quá tiêu chuẩn về vệ sinh và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật, trừ những trường hợp đặc biệt cần có thoả thuận của cơ quan chức năng có thẩm quyền.

+ Hình thức kiến trúc hiện đại gây được ấn tượng tốt song phải hài hoà với công trình xung quanh và cảnh quan khu vực. Có thể sử dụng tường rào bao quanh, khuyến khích sử dụng tường rào bằng các hàng cây hoặc các dải cây xanh ngăn cách.

+ Ban công các nhà được nhô ra bằng nhau theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, cốt cao độ các sàn của các công trình phải thống nhất. Ưu tiên phòng quay ra hướng gió Đông Nam, đảm bảo ánh sáng, thông thoáng trong từng công trình.

**4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

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

\* *Cao độ nền xây dựng:*

- Nâng cấp cải tạo nền khu đất như đồ bê tông sân, đường nội bộ; lát gạch trang trí đường dạo... sau khi đã bố trí xây dựng ngầm hệ thống đường dây đường ống kỹ thuật để đảm bảo chức năng hoạt động.

- Cao độ nền trung bình sau khi nâng cấp cải tạo là  $\geq 2,31\text{m}$ .

- Độ dốc thiết kế san nền là 0,5%, hướng dốc san nền và thoát nước dốc về phía đường quy hoạch, dọc theo tuyến đường giao thông trong khu vực.

\* *Thoát nước mưa:*

- Nguyên tắc thiết kế: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế thoát riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát nước: Toàn bộ lưu lượng nước được thu gom về hệ thống cống BTCT D400÷D600 chạy dọc theo tuyến đường giao thông sau đó thoát ra hệ

thống công thoát nước chung của khu vực được bố trí trên tuyến đường Mê Linh sau đó thoát ra sông Lạch Tray qua cống ngăn triều.

- Bố trí các ga thu với khoảng cách từ 30÷40 m/ga dọc theo các tuyến cống thu. Hai đầu các đoạn cống ngang đường xây dựng các hố ga thăm.

#### **b. Quy hoạch giao thông:**

*\* Giao thông đối ngoại:*

- Mặt cắt 1-1 (đường Mê Linh tiếp giáp phía Tây): chiều rộng lộ giới B= 21,0m (lòng đường 15,0m; vỉa hè 3,0m x 2 = 6,0m).

- Mặt cắt 2-2 (đường Tô Hiệu tiếp giáp phía Nam): chiều rộng lộ giới B= 24,0m (lòng đường 18,0m; vỉa hè 3,0m x 2 = 6,0m).

- Mặt cắt 3-3 (đường tiếp giáp phía Bắc): chiều rộng lộ giới B= 30m (lòng đường 10,5m và 6,0m; vỉa hè 3,0m; tuyến đường sắt đô thị 10,5m).

- Mặt cắt 4-4 (đường tiếp giáp phía Bắc): chiều rộng lộ giới B= 31,5m (lòng đường 9m và 6,0m; vỉa hè 2x3,0m=6,0m; tuyến đường sắt đô thị 10,5m).

- Mặt cắt 5-5 (đường tiếp giáp phía Bắc): chiều rộng lộ giới B= 28,5m (lòng đường 2x6,0m = 12,0m; vỉa hè 2x3,0m=6,0m; tuyến đường sắt đô thị 10,5m).

*\* Giao thông nội bộ:*

- Tuyến đường có mặt cắt 6-6, trong đó: lộ giới B=7,5m; lòng đường 7,5m;

- Tuyến đường có mặt cắt 7-7, trong đó: lộ giới B=10,5m; lòng đường 7,5m; vỉa hè 3,0m;

- Tuyến đường có mặt cắt 8-8, trong đó: lộ giới B=13m; lòng đường 7,0m; vỉa hè 2x3,0m= 6,0m.

*\* Kết cấu đường hè:*

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

- Áo đường giao thông: Bê tông asphalt.

- Vỉa hè, đường dạo:

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

+ Trên vỉa hè, đường dạo bố trí đèn chiếu sáng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác kết hợp trồng cây xanh, thảm cỏ.

*\* Bãi đỗ xe:*

Tổng diện tích sàn bố trí đỗ xe khoảng 16.410 m<sup>2</sup> tại tầng hầm của công trình. Diện tích đỗ xe đảm bảo tuân thủ các quy định tại QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và QCVN 04:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư.

#### **c. Cấp nước:**

- Nguồn cấp: Từ tuyến ống cấp nước từ nhà máy nước An Dương đến chạy dọc theo tuyến đường Tô Hiệu, công suất đến năm 2025 đạt Q=200.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Mạng lưới đường ống:

+ Mạng lưới đường ống được thiết kế kết hợp mạng lưới vòng và mạng cụt, phân phối vào từng công trình đơn vị; bố trí kết hợp cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa cháy.

+ Vật liệu ống cấp nước dùng ống HDPE có đường kính  $\Phi 50$ -  $\Phi 110$ . Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất 0,7 m khi ở trên hè và 1,0 m khi đi qua đường (tính từ đỉnh ống đến mặt đất).

+ Trên các đường ống nhánh phân phối nước vào các công trình đơn vị có bố trí tê chờ, hố van để đấu nối với ống cấp nước chính.

#### **d. Cấp điện và chiếu sáng:**

- Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ trạm cắt 22kV Hồ Sen 4. Từ trạm cắt này kéo cáp ngầm 22kV tới trạm biến áp dự án, đặt trong công trình, trạm biến áp sử dụng biến áp khô.

- Lưới chiếu sáng:

+ Tuyến đường được bố trí chiếu sáng hai bên.

+ Dùng các loại đèn chiếu sáng Led có công suất từ 100-150W/đèn. Đèn được bắt vào các cột thép nhúng kẽm cô n liền có độ cao 8 đến 12 m, với khoảng cách từ 25÷30 m/cột sao cho bảo đảm được tiêu chuẩn độ chói từ 0,2÷0,4Cd/m<sup>2</sup>.

+ Lưới chiếu sáng đường được cung cấp bởi một tuyến cáp riêng. Nguồn điện cấp cho đèn chiếu sáng được lấy từ trạm biến áp dân dụng thông qua đường cáp ngầm CU/XLPE/DSTA/PVC 3x10+1x6mm.

+ Điều khiển đóng ngắt hệ thống chiếu sáng trong khu vực bằng hệ thống role thời gian.

#### **e. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

\* *Thoát nước thải:*

- Nguyên tắc thiết kế: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế thoát riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Mạng lưới thoát nước và hướng thoát: Quy hoạch đường cống thu gom nước thải bằng hệ thống cống tròn BTCT D200-D300 mm. Giai đoạn đầu, khi hệ thống thoát nước thải mạng ngoài của thành phố chưa hoàn thiện, nước thải sẽ được thu gom về trạm xử lý nước thải ngầm đặt trong công trình sau đó được xử lý cục bộ và phải đạt tiêu chuẩn nước thải đầu ra và vệ sinh môi trường theo các quy định hiện hành trước khi thoát vào tuyến cống thoát nước chung của khu vực trên đường Mê Linh theo quy hoạch.

\* *Vệ sinh môi trường:*

- Rác thải cần được phân loại ngay tại nguồn phát sinh. Bố trí thùng rác công cộng ở nơi tập trung đông người, hướng ra vào chính của công trình và dọc các trục đường nội bộ.

- Sau khi được phân loại, rác thải sẽ được vận chuyển về trạm thu gom rác của khu vực.

#### **f. Thông tin liên lạc:**

- Hệ thống thông tin liên lạc do các nhà cung cấp dịch vụ thực hiện đầu tư và thu phí dịch vụ nên nguồn cấp sẽ do thỏa thuận giữa chủ đầu tư và các nhà cung cấp như: Viettel, VNPT, FPT...

- Giai đoạn đầu sẽ bố trí chờ hệ thống ống luồn cáp thông tin HDPE D110 đặt kết hợp với các hố ga kỹ thuật điện nhẹ (bể cáp). Giai đoạn sau, khi chủ đầu tư hoàn thành thỏa thuận với bên cung cấp dịch vụ thì nhà cung cấp sẽ dựa vào hệ thống ống luồn cáp này để kéo cáp tới dự án và các hộ tiêu thụ. Riêng các vật tư, thiết bị hạ tầng mạng sẽ do nhà cung cấp dịch vụ đầu tư sao cho tránh tối đa việc

đào xới vỉa hè, đảm bảo chất lượng dịch vụ, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho việc duy tu, bảo trì, mở rộng sau này.

### **5. Đánh giá tác động môi trường chiến lược:**

Nội dung đánh giá tác động môi trường chiến lược được quy định cụ thể trong Thuyết minh đề án Quy hoạch chi tiết.

**Điều 2.** Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị liên quan và tổ chức thực hiện:

- Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ tài chính Hoàng Huy và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu và thông tin trong hồ sơ đề 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 đề án được phê duyệt, tổ chức triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Đề án Điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng chỉnh trang đô thị (chung cư kết hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ) tại lô OTM2-1, N2-3, CX2-4 thuộc lô phố A2 trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 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 cổ phần đầu tư dịch vụ tài chính Hoàng Huy có trách nhiệm phối hợp với: phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân, Trung tâm dịch vụ Sự nghiệp công phường và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đề án Điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng chỉnh trang đô thị (chung cư kết hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ) tại lô OTM2-1, N2-3, CX2-4 thuộc lô phố A2 trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân được duyệt theo quy định.

- Trong quá trình thực hiện cần điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ tài chính Hoàng Huy có trách nhiệm lập hồ sơ trình phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thẩm định, báo cáo Ủy ban nhân dân phường xem xét, giải quyết theo quy định.

**Điều 3.** Các ông (bà): Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường; Trưởng các phòng, đơn vị phường: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trung tâm dịch vụ Sự nghiệp công, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ tài chính Hoàng Huy, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần tư vấn Archivina 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 phường;
- Như Điều 2,3;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Phạm Văn Tân**