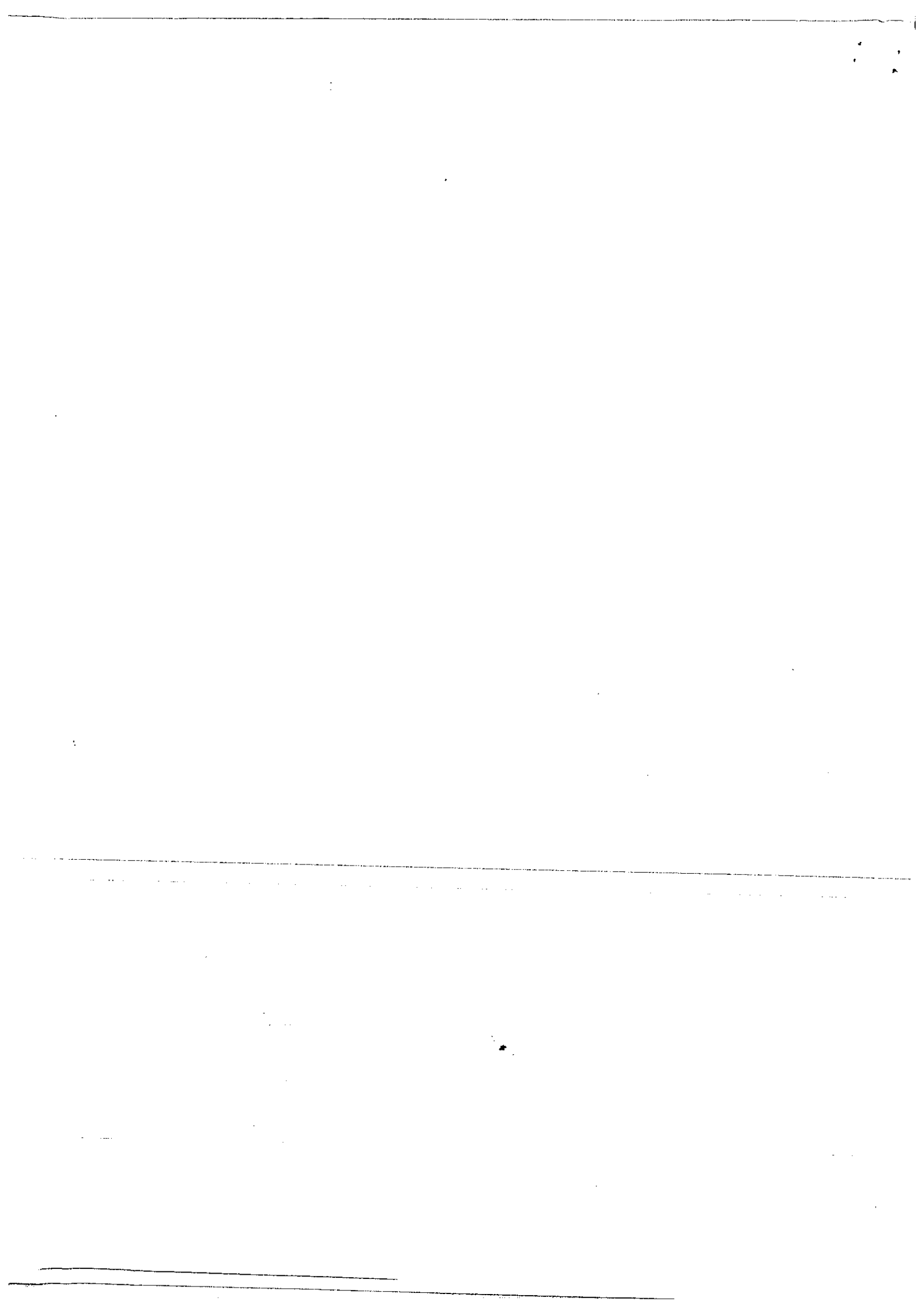


# THUYẾT MINH

## ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CHỈNH TRẠNG ĐÔ THỊ  
(CHUNG CƯ KẾT HỢP TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ) LÔ  
OTM2-1, N2-3, CX2-4 Ô PHỐ A2 TRONG QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ  
1/2000 QUẬN LÊ CHÂN



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

# THUYẾT MINH

## ĐIỀU CHỈNH 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) LÔ OTM2-1, N2- 3, CX2-4 Ô PHỐ A2 TRONG QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/2000 QUẬN LÊ CHÂN

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG LÊ CHÂN, TP. HẢI PHÒNG.

Hải Phòng, ngày.....tháng.....năm 202...

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH  
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ  
PHƯỜNG LÊ CHÂN

Kèm theo Tờ trình số... 11/BC.TĐ - KHT & PT.....  
ngày 23/01/2026.....



TRƯỞNG PHÒNG  
*Nguyễn Đông Hải*

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH  
VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY

Kèm theo Tờ trình số 162/TT-CT

ngày 27/01/2025



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Hoàng Thị Huyền*

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH  
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN  
ARCHIVINA



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Bùi Ngọc Lâm*



<b>MỤC LỤC:</b>	
I. SỰ CẦN THIẾT:	3
II. CĂN CỨ PHÁP LÝ:	3
III. VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ:	3
1. Vị trí:	4
2. Phạm vi ranh giới:	4
3. Quy mô diện tích:	5
IV. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP:	5
1. Hiện trạng sử dụng đất:	5
2. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:	5
V. NỘI DUNG QUY HOẠCH:	6
1. Tính chất:	6
2. Quy hoạch sử dụng đất:	6
3. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:	7
4. Thiết kế đô thị:	8
VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT:	9
1. San nền:	9
2. Thoát nước mưa:	10
3. Giao thông:	10
4. Cấp nước:	11
5. Cấp điện:	12
6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:	13
7. Hệ thống thông tin liên lạc:	14
VII. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC:	14
1. Hiện trạng môi trường:	14
2. Đánh giá tác động tới môi trường của các khu vực trong quy hoạch kỳ này:	15
3. Các biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường:	16
4. Các biện pháp phát huy tác động tích cực đến môi trường:	16
VIII. KHÁI TOÁN VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG:	17
1. Cơ sở lập khái toán vốn đầu tư xây dựng:	17
2. Chi phí thiết bị:	17
3. Chi phí xây dựng:	17
4. Chi phí về đất:	17
5. Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư và các chi phí khác:	18
6. Chi phí dự phòng:	18
7. Lãi vay trong quá trình đầu tư xây dựng:	18
8. Tổng mức đầu tư xây dựng:	18
IX. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:	19



## I. SỰ CẦN THIẾT:

- Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại công văn số 10214/VP-XDCT của UBND Thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh phạm vi ranh giới 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 ô phố A2.

- Để có cơ sở triển khai các thủ tục đầu tư xây dựng tiếp theo theo trình tự quy định hiện hành, việc lập Đồ án điều chỉnh 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 ô phố A2 trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân thuộc phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng là cần thiết.

## II. CĂN CỨ PHÁP LÝ:

- 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/QH143;

- Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14;

- Luật nhà ở số 27/2023/QH15;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

- Luật Quy hoạch đô thị số 47/2024/QH15;

- 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;

- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

- Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/2/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện và Nghị định 51/2020/NĐ-CP ngày 21/04/2020 sửa đổi Nghị định 14/2014/NĐ-CP

- 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.

- 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 30/06/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/08/2025 của Bộ xây dựng về việc đình chỉ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP 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 01/7/2025 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;



- Quyết định số 323/QĐ- TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2025;
- Quyết định số 300/QĐ-UBND ngày 01 tháng 2 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch lô A2 trong Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2025;
- Công văn số 550/TC-QC ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không công trình;
- Căn cứ Quyết định số 473/QĐ-UBND ngày 09/03/2021 của Ủy ban nhân dân quận Lê Chân về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất phục vụ chỉnh trang đô thị và lựa chọn nhà đầu tư tại lô OTM2-1, N2-3, CX2-4 thuộc ô phố A2 trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê, phường Trại Cau, quận Lê Chân;
- Căn cứ Quyết định số 45/QĐ-UBND ngày 9/1/2023 của UBND 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 chỉnh 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 Thông báo số 32/TB-UBND ngày 17/2/2023 của UBND quận Lê Chân về việc đính chính quyết định số 45/QĐ-UBND ngày 9/1/2023 của UBND quận Lê Chân.
- Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3515/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 của UBND Thành phố Hải Phòng.
- Căn cứ Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 1415/QĐ-UBND ngày 03/5/2024 của UBND Thành phố Hải Phòng.
- Căn cứ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/05/2025;

- Căn cứ công văn số 10214/VP-XDCT của UBND Thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh phạm vi ranh giới 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 ô phố A2;
- Các tài liệu khác có liên quan;

### **III. VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ:**

#### **1. Vị trí:**

- Thuộc phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

#### **2. Phạm vi ranh giới:**

- Phía Đông Bắc giáp khu dân cư hiện trạng.
- Phía Đông Nam giáp tuyến đường Tô Hiệu có lộ giới rộng 24,0m.
- Phía Tây Bắc giáp khu dân cư hiện trạng.

- Phía Tây Nam giáp tuyến đường Mê Linh có lộ giới rộng 15,0m.

**3. Quy mô diện tích:**

- Diện tích: 16.177,1 m<sup>2</sup>.

**IV. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP:**

**1. Hiện trạng sử dụng đất:**

- Toàn bộ khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là khu dân cư, đất giao thông, sân bãi và một số công trình xây dựng.

**BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT**

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Khu dân cư	3.352,9	20,7
2	Công trình xây dựng	7.108,8	43,9
3	Đường giao thông, sân, bãi	5.715,4	35,3
Tổng		16.177,1	100,0

**2. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

- Nền xây dựng: Khu đất có cao độ nền khoảng +1,61m đến 2,46m (cao độ Lục địa).

+ Cao độ đường Tô Hiệu hiện trạng khoảng +1,60m đến 1,85m (cao độ lục địa)

+ Cao độ đường Mê Linh hiện trạng khoảng +1,85m đến 2,30m (cao độ lục địa)

Đây sẽ là căn cứ để thiết kế cao độ san nền trong khu đất quy hoạch.

- Thoát nước: Khu đất nghiên cứu quy hoạch đã có hệ thống thoát nước đồng bộ, toàn bộ nước mặt và nước thải được thoát ra hệ thống thoát nước mặt của tuyến đường Mê Linh và Tô Hiệu.

- Giao thông:

+ Tuyến đường Tô Hiệu có mặt cắt 1-1, trong đó: Lộ giới B= 24,0m; Lòng đường 14,0 m; Vĩa hè 5,0x2= 10,0m.

+ Tuyến đường Mê Linh có mặt cắt 2-2, trong đó: Lộ giới B= 15,0m; Lòng đường 7,0 m; Vĩa hè 4,0x1= 4,0m; 4,0x1= 4,0m.

- Cấp nước: Khu đất được cung cấp nước sạch từ hệ thống cấp nước sẵn có của khu vực được lấy từ nhà máy nước An Dương đến (đường ống cấp nước Φ400- Φ600 trên tuyến đường Tô Hiệu). Công suất của nhà máy nước An Dương đến năm 2025 đạt Q=200.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Cấp điện: Nguồn điện được cấp từ các trạm biến áp 110/22kV Lê Chân; trạm biến áp Lạch Tray và trạm biến áp 110kV Cát Bi (thông qua trạm cắt Cầu Rào).

## V. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

### 1. Tính chất:

- Hình thành khu chung cư kết hợp trung tâm thương mại dịch vụ và khu ở liền kề có hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đồng bộ.

### 2. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG SO SÁNH NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT								
THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 45/QĐ-UBND NGÀY 09/01/2023 VÀ THÔNG BÁO SỐ 32/TB-UBND NGÀY 17/02/2023 CỦA UBND QUẬN LÊ CHÂN (NAY LÀ PHƯỜNG LÊ CHÂN)				THEO ĐIỀU CHỈNH KỲ NÀY				
Stt	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Stt	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Chênh lệch
		(m <sup>2</sup> )	(%)			(m <sup>2</sup> )	(%)	
1	Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ	11.698,8	72,3	1	Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ	11.011,7	68,1	-687,1
2	Đất ở liền kề	778,7	4,8	2	Đất ở liền kề	778,7	4,8	-
3	Đất cây xanh	540,5	3,3	3	Đất cây xanh	543,8	3,4	+3,3
4	Đất giao thông	3.161,6	19,6	4	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 CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT										
Stt	Ký hiệu	Loại đất	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Stt thửa	Diện tích thửa (m <sup>2</sup> )	Diện tích lô (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)		Số căn hộ/số lô	Dân số (người)
							Trong diện tích lô đất	Trên tổng diện tích		
A		Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ	40			11.011,7	100,0	68,1	998	2.196
1		Đất xây dựng công trình				4.000,0	36,3			
1.1	CT	Công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ				4.000,0			998	2.196
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	27,3			
B		Đất ở liền kề							778,7		4,8	11	44
1	LK1	Đất ở liền kề	7	L	1	đến L	2	57,7	350,2			6	24
			7	L	3	đến L	3A	59,7					
			7	L	5	đến L	6	57,7					
2	LK2	Đất ở liền kề	7	L	7			84,9	428,5			5	20
			7	L	8	đến L	11	85,9					
C		Đất cây xanh							543,8		3,4		
1	CX	Đất cây xanh	1						543,8				
D		Đất giao thông							3.842,9		23,7		
Tổng									16.177,1		100,0		2.240

### Chú thích:

- Công trình xây dựng bao gồm phần đế và phần tháp. Mật độ xây dựng áp dụng riêng cho phần đế (tối đa 57,7%) và phần tháp (tối đa 44,7%). Đảm bảo hệ số sử dụng đất chung của phần đế và phần tháp không vượt quá 13 lần.
- Thửa đất ở liền kề có mật độ xây dựng tối đa 100%. Đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.
- Thửa đất cây xanh có mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.
- Chức năng trường mầm non, sinh hoạt cộng đồng được bố trí trong công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ đảm bảo diện tích theo quy chuẩn hiện hành.

### 3. 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 với khối đế 3-4 tầng và khối tháp 36 tầng (chưa bao gồm tầng tum), trong đó dự kiến xây dựng:

+ Khối đế với diện tích 4.000,0 m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 36,3%.

- + Khối tháp với diện tích 2.940,0 m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 26,7%.
- Vị trí phía Đông khu đất bố trí 2 lô đất ở liền kề xây dựng nhà 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. Thiết kế đô thị:

- 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.
- Chiều cao xây dựng công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ cao tối đa 40 tầng (không bao gồm tầng tum):

- + Mặt tiền tiếp giáp với tuyến đường có lộ giới <19m (đường Mê Linh): Khoảng lùi phần đế và công trình có chiều cao  $\leq 19$ m bằng 0m.

- + Mặt tiền tiếp giáp với tuyến đường có lộ giới  $\geq 22$ m (đường Tô Hiệu): Khoảng lùi phần đế và công trình có chiều cao <28m bằng 0m.

- + Mặt tiền tiếp giáp với tuyến đường có lộ giới  $\geq 22$ m (mặt tuyến đường quy hoạch phía Bắc khu đất): Khoảng lùi phần đế và công trình có chiều cao <28m bằng 0m.

- + Khoảng lùi phần tháp và công trình có chiều cao  $\geq 28$ m là 6m.

- + Chiều cao tầng: trung bình từ 3,0 đến 8m.

- + Tầng lửng không tính vào số tầng của công trình khi chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật, có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300m<sup>2</sup>.

- + Tầng tum không tính vào số tầng của công trình khi chỉ dùng để bao che lồng cầu thang bộ hoặc giếng thang máy, bao che các thiết bị công trình (nếu có), phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn, có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

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

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

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

- + Tầng lửng không tính vào số tầng của công trình khi diện tích sàn tầng lửng không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới.

- + Tầng tum không tính vào số tầng của công trình khi chỉ dùng để bao che lồng cầu thang bộ hoặc giếng thang máy, bao che các thiết bị công trình (nếu có), phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn, có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

- + Chiều cao tối đa của mặt tiền công trình tiếp giáp với tuyến đường có lộ giới <19m là 19m.

- + Chiều cao tối đa của mặt tiền công trình tiếp giáp với tuyến đường có lộ giới  $\geq 22$ m nhỏ hơn 28m.

- 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 đã duyệt.
- 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 không được sơn quét các màu đen, màu 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.
  - + Một số công trình đặc biệt có tính chất làm điểm nhấn hoặc công trình dạng sang trọng về hình thức kiến trúc cần phải có thoả thuận các cơ quan có thẩm quyền.
  - + 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.
- Cây xanh được trồng là cây xanh bóng mát trồng xen kẽ với cây bụi nhỏ có tính chất phù hợp với tính chất công trình; không tiết ra chất độc hại, không hấp dẫn côn trùng có hại làm ảnh hưởng tới môi trường; không có gai sắc nhọn, dễ gãy, dễ đổ gây nguy hiểm cho người dùng, phương tiện và các công trình xây dựng; chịu được gió bão, thời tiết khắc nghiệt; cây có tán cân đối, thân thẳng, phân cành cao, không sâu bệnh; cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; cây có lá, hoa màu sắc phong phú theo mùa, ưu tiên cây có lá xanh quanh năm và ít rụng rơi cành. Ngoài ra cây xanh được trồng còn phải nằm trong Danh mục cây trồng quy định tại Phụ lục IV Quyết định số 2464/2015/QĐ-UBND ngày 02/11/2015 về việc Ban hành Quy định quản lý hệ thống cây xanh, công viên, vườn hoa, mảng xanh công cộng đô thị trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

## **VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

### **1. San nền:**

#### **\* Nguyên tắc:**

- Tận dụng địa hình tự nhiên, không đào đắp địa hình tự nhiên quá lớn, tận dụng các cơ sở hiện trạng.
- Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan toàn khu.
- Căn cứ cao độ các khu dân cư lân cận và các công trình hiện có, tổ chức hài hoà giữa địa hình và thoát nước đảm bảo khu vực nghiên cứu thoát nước tốt, tránh ngập úng.
- Cao độ san nền được thiết kế trên cơ sở cao độ khống chế tại các điểm nút giao của các tuyến đường quy hoạch.

- Độ dốc nền xây dựng trong các lô hướng dân về phía đường giao thông và hệ thống thoát nước bố trí trên đường.
- Kết hợp giải pháp san nền với kiến trúc cảnh quan tạo không gian hài hoà, đồng thời đảm bảo thuận lợi cho việc xây dựng công trình, tránh đào đắp lớn.
- Thiết kế san nền với sự liên hệ chặt chẽ giữa các giai đoạn đảm bảo khối lượng công tác đất là kinh tế nhất.
- Giai đoạn thiết kế san nền sau phải tuân thủ hướng chỉ đạo của giai đoạn trước.
- San nền hoàn thiện toàn bộ diện tích nhằm đảm bảo sự đồng bộ, êm thuận và thoát nước triệt để giữa đường, hè và các lô đất.

**\* Giải pháp thiết kế :**

- Do địa hình hiện trạng chủ yếu là sân, bãi bằng bê tông nên tiến hành bóc bỏ lớp vật liệu cũ 20cm rồi mới tiến hành đắp đến cao độ thiết kế;
- Vật liệu san lấp bằng cát đen (trừ các lô cây xanh), độ chặt yêu cầu  $K \geq 85$ .
- Các lô cây xanh vật liệu san lấp bằng đất màu, độ chặt yêu cầu  $K \geq 85$ .
- Cao độ nền sau khi nâng cấp cải tạo cao độ nền trung bình là  $\geq 2,31$ m.
- Độ dốc thiết kế san nền được thiết kế 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.

**2. 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 cống 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.

**3. Giao thông:**

**a. Tiêu chuẩn thiết kế:**

- Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô TCVN 4054 – 2005
- TCXDVN 104:2007 Đường đô thị yêu cầu thiết kế
- Quy trình thiết kế áo đường mềm 22TCN 211-06

**b. Giao thông:**

- Tuyến đường theo quy hoạch có mặt cắt 1-1, trong đó:
  - + Lộ giới B= 21,0m
  - + Lòng đường 15,0 m.
  - + Vía hè 3,0mx2= 6,0m.
- Tuyến đường có mặt cắt 2-2, trong đó:
  - + Lộ giới B= 24,0m
  - + Lòng đường 14,0 m.
  - + Vía hè 5,0mx2= 10,0m.

- Tuyến đường có mặt cắt 3-3, trong đó:
  - + Lộ giới B= 30m
  - + Lòng đường 10.5m và 6,0 m.
  - + Vía hè 3,0m.
  - + Tuyến đường sắt đô thị 10,5m
- Tuyến đường có mặt cắt 4-4, trong đó:
  - + Lộ giới B= 31,5m
  - + Lòng đường 9m và 6,0 m.
  - + Vía hè  $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{ m}$ .
  - + Tuyến đường sắt đô thị 10,5m.
- Tuyến đường có mặt cắt 5-5, trong đó:
  - + Lộ giới B= 28,5m
  - + Lòng đường  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{ m}$ .
  - + Vía hè  $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{ m}$ .
  - + Tuyến đường sắt đô thị 10,5m.
- Tuyến đường có mặt cắt 6-6, trong đó:
  - + Lộ giới B= 7,5m
  - + Lòng đường  $1 \times 7,5\text{m} = 7,5\text{m}$ .
- Tuyến đường có mặt cắt 7-7, trong đó:
  - + Lộ giới B= 10,5m
  - + Lòng đường  $1 \times 7,5\text{m} = 7,5\text{m}$ .
  - + Vía hè  $1 \times 3,0\text{m} = 3,0\text{ m}$ .
- Tuyến đường có mặt cắt 8-8, trong đó:
  - + Lộ giới B= 13m
  - + Lòng đường  $1 \times 7,0\text{m} = 7,0\text{m}$ .
  - + Vía hè  $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{ m}$ .
- c. Kết cấu đường:
  - Nền đường giao thông: Nền đường 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.
  - Vía hè, đường dạo:
    - + Lát gạch Tazzero, 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.
- d. Bãi đỗ xe:
  - Công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ bố trí đỗ xe tại tầng hầm của bản thân 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, cụ thể:

+ Các chức năng dịch vụ thương mại, văn phòng đảm bảo 25m<sup>2</sup> đỗ xe/100m<sup>2</sup> sàn.

+ Căn hộ chung cư: 20m<sup>2</sup> đỗ xe/100m<sup>2</sup> sàn cho diện tích căn hộ ở.

- Công trình nhà ở liền kề tự đảm bảo bố trí đỗ xe tại tầng 1 của mỗi công trình.

#### 4. Cấp nước:

a. Tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước:

- Tiêu chuẩn dùng nước: Chất lượng nước theo tiêu chuẩn QCVN 01: 2018/BYT.

- Chỉ tiêu dùng nước:

+ Nước cho công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ: 2 lít/m<sup>2</sup> sàn-ngđ.

+ Nước cho nhà ở: 200 lít/ng.đ(Q<sub>lk</sub>).

+ Nước rửa đường: tối thiểu 0,4 lít/m<sup>2</sup>-ngđ.

+ Nước tưới vườn hoa, công viên: tối thiểu 3 lít/m<sup>2</sup>-ngđ.

+ Nước cho trường mầm non: 75lít /cháu/ngày đêm

+ Nước dùng cho cứu hỏa tính theo QCVN06:2023/BXD và TCVN 7336:2021

- Bảng tổng hợp nhu cầu sử dụng nước toàn khu:

Stt	Chỉ tiêu	Ký hiệu	Đơn vị	Lưu lượng
1	Tổng lưu lượng cấp nước trung bình	Q <sub>tb</sub>	m <sup>3</sup> /ngày đêm	374,8
1.1	Nước cho công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ	Q <sub>tmdv</sub>		448
1.2	Nước cho nhà ở liền kề	Q <sub>lk</sub>		6,6
1.2	Nước rửa đường	Q <sub>rd</sub>		1,8
1.3	Nước tưới vườn hoa	Q <sub>cx</sub>		13,6
2	Nước cứu hỏa	Q <sub>ch</sub>		108
3	Lượng nước thất thoát, rò rỉ (15% ΣQ)	Q <sub>rr</sub>		56,22
Tổng	Lượng nước tính toán trong ngày	Q <sub>ml</sub>		578

- Hệ số dùng nước không điều hòa ngày đêm:  $k_{ngđ}=1,3$

- Tổng lượng nước cấp vào mạng lưới :

+ Lưu lượng tính toán ngày dùng nước trung bình:  $Q_{TB} = 578 \text{ m}^3/\text{ngđ.}$

+ Lưu lượng tính toán ngày dùng nước lớn nhất:  $Q_{MAX} = 751,4 \text{ m}^3/\text{ngđ.}$

b. Giải pháp cấp nước :

- Nguồn cấp : Từ tuyến ống cấp nước được cấp từ nhà máy nước An Dương đến chạy dọc theo tuyến đường Tô Hiệu, Công suất đến năm 2025 đạt  $Q=200.000 \text{ m}^3/\text{ngđ.}$

- 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 chò, hồ van để đấu nối với ống cấp nước chính.

### 5. Cấp điện:

- Chỉ tiêu xác định phụ tải theo QCVN 01:2021/BXD, áp dụng với đô thị loại đặc biệt.

+ Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt (theo người) : 1400W/người.

+ Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ : 50%

(*điện công trình công cộng tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt*)

+ Chỉ tiêu cấp điện cho chiếu sáng giao thông : 10W/m<sup>2</sup>.

+ Chỉ tiêu cấp điện cho chiếu sáng công viên, vườn hoa : 5W/m<sup>2</sup>

- Bảng phụ tải điện toàn khu:

TT	Tên phụ tải	Chỉ tiêu	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Công suất (W)
1	Cấp điện sinh hoạt (W/người)	1400	2196		3.074.400
2	Cấp điện thương mại dịch vụ (W/m <sup>2</sup> )	160		12000	1.920.000
3	Cấp điện nhà trẻ (W/cháu)	400	112		44.800
4	Cấp điện chiếu sáng giao thông (W/m <sup>2</sup> )	10		6853,6	68.536
5	Cấp điện chiếu sáng công viên, vườn hoa (W/m <sup>2</sup> )	5		4000	20.000
6	Cấp điện khu liên kề	1400	44		61.600
7	Cấp điện chiếu sáng công viên, vườn hoa (W/m <sup>2</sup> )	5		543,8	2.719
Công suất tính toán (kW)					5.192
Hệ số đồng thời					0,80
Hệ số công suất					0,85
Hệ số dự trữ phát triển (%)					110%
Công suất biểu kiến toàn dự án (kVA)					5.375

### b. Giải pháp cấp điện:

- 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 (100-150)W/đèn. Đèn được bắt vào các cột thép nhúng kẽm cô n liên có độ cao 8 đến 12 m, với khoảng cách 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 rơ le thời gian.

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

### **a. Thoát nước thải:**

- Chỉ tiêu xác định lượng nước thải sinh hoạt theo QCVN 01:2021/BXD, lấy bằng 80%.

- 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: Nước thải được thu gom bằng hệ thống cống tròn BTCT D200-D300 mm. Sau đó nước thải sẽ được thoát ra hệ thống thoát nước thải chung của khu vực theo quy hoạch (Giai đoạn đầu, khi chưa có hệ thống thoát nước thải chung của khu vực dự án, nước thải sinh hoạt sẽ được xử lý cục bộ tại công trình trước khi thoát vào tuyến cống thoát nước chung của khu vực).

### **b. 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.

## **7. Hệ thống thông tin liên lạc:**

- Do đặc thù của hệ thống thông tin liên lạc là do các nhà cung cấp dịch vụ sẽ 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...

- Trong giai đoạn này sẽ bố trí chõu hệ thống ống luồn cáp thông tin HDPE D110 đặt kết hợp với các hố ga kỹ thuật điện nhẹ (bể cáp). Sau này, 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.

## **VII. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC:**

### **1. Hiện trạng môi trường:**

- Khu vực khu dân cư và công trình xây dựng phát sinh chất thải, rác thải, nước thải sinh hoạt.

- Khu vực đường giao thông, sân bãi phát sinh tiếng ồn, rung động, khí thải, bụi từ hoạt động của các phương tiện giao thông.

## 2. Đánh giá tác động tới môi trường của các khu vực trong quy hoạch kỳ này:

### a. Tác động tới môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng:

- Quá trình đào đắp và thi công xây dựng công trình có nhiều xe ô tô vận chuyển đất, cát và nguyên vật liệu tới chân công trình như: gạch, đá, cát, sỏi, sắt thép, xi măng... sẽ gây bụi, gây tiếng ồn tới môi trường khu vực, đồng thời việc lưu giữ cát, đá sỏi trên mặt bằng công trình cũng góp phần gây tắc các đường thoát nước khu vực và gây bụi khi có mưa to, gió lớn. Các chất thải trong quá trình sinh hoạt của cán bộ công nhân viên trong quá trình xây dựng như: nước thải sinh hoạt, chất thải rắn sinh hoạt... cũng gây cho môi trường khu vực bị ô nhiễm.

- Các yếu tố gây ô nhiễm như bụi, khí thải, tiếng ồn, chấn động, ô nhiễm nước, chất thải rắn,... phát sinh trong quá trình xây dựng có độ phát tán thấp, chủ yếu gây ô nhiễm cục bộ và sẽ hoàn toàn chấm dứt khi giai đoạn thi công kết thúc. Các yếu tố gây ô nhiễm trong giai đoạn này như sau:

+ Bụi: Trong quá trình thi công sẽ phát thải bụi ra môi trường, thông qua hoạt động của xe, máy thi công xây dựng, quá trình vận chuyển, bốc dỡ nguyên vật liệu và phế thải xây dựng.

+ Khí thải: Trong giai đoạn thi công, khí thải phát sinh do hoạt động của các phương tiện giao thông và thi công bao gồm các khí thải độc hại như: CO, CO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>... gây ô nhiễm không khí.

+ Tiếng ồn: Tiếng ồn của động cơ xe, máy xây dựng và các phương tiện khác hoạt động trong quá trình thi công là nguồn tiếng ồn đáng kể do mức ồn của các thiết bị thi công khá cao và làm ảnh hưởng trực tiếp đến công nhân xây dựng và môi trường xung quanh.

+ Độ chấn động: Trong giai đoạn thi công, các phương tiện cơ giới gây ra các chấn động tác động đến khu vực xung quanh.

+ Ô nhiễm nước: Nước mưa nhiễm các loại dầu mỡ thải ra từ các động cơ của xe, máy, rác thải trong quá trình sinh hoạt của cán bộ và công nhân, đồng thời mang theo khối lượng bùn đất lớn bị cuốn trôi sẽ làm tăng hàm lượng các chất lơ lửng trong nước.

+ Chất thải rắn: Trong giai đoạn thi công phát sinh các loại rác, sắt thép vụn, gỗ coffa... Rác sinh hoạt của công nhân: vỏ đồ hộp, nhựa, thủy tinh.

### b. Tác động tới môi trường trong giai đoạn vận hành:

- Khu vực các công trình xây dựng phát sinh chất thải, rác thải, nước thải sinh hoạt quy mô lớn.

- Khu vực sân, hè đường phát sinh chất thải, rác thải, nước thải quy mô nhỏ nhưng có khả năng phát tán ô nhiễm ra các khu vực khác.

- Khu vực đường giao thông phát sinh tiếng ồn, rung động, khí thải, bụi từ hoạt động của các phương tiện giao thông.

- Khu vực trồng cây xanh có tác động tích cực tới môi trường, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

c. Các giải pháp bảo vệ môi trường.

- Đối với các khu vực phát sinh nước thải, rác thải cần phải:

+ Xây dựng đồng bộ các hệ thống thu gom rác thải.

+ Nước thải cần được xử lý cục bộ ở mỗi công trình rồi theo hệ thống công chảy về khu xử lý tập trung.

+ Hệ thống thu gom chất thải phải được hoàn thiện trước khi đưa các công trình trong quy hoạch vào hoạt động.

+ Thực hiện tốt việc thu gom và phân loại rác, tập trung vào ga rác cố định.

+ Quản lý và xử lý từng loại rác thải theo đúng quy định.

- Đối với khu vực có nguồn khí thải di động cần có các biện pháp giám sát chất lượng không khí (co, co<sub>2</sub>, chì...), trồng cây xanh, hạn chế tốc độ xe, duy tu sửa chữa đường thường xuyên.

**3. Các biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường:**

a. Trong giai đoạn thi công xây dựng đảm bảo :

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về một số chất độc hại trong không khí xung quanh QCVN06:2009/BTNMT.

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn QCVN26:2010/BTNMT.

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về độ rung QCVN27:2010/BTNMT.

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng không khí xung quanh QCVN05:2013/BTNMT.

b. Trong giai đoạn thi công xây dựng vận hành đảm bảo :

- Thu gom, xử lý các loại chất thải rắn đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường theo đúng quy định tại nghị định số 09/VBHN/BTNMT ngày 25/10/2019 của Bộ Tài nguyên Môi trường về quản lý chất thải và phế liệu.

- Thu gom, quản lý chất thải nguy hại phát sinh tuân thủ theo quy định tại thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường.

c. Trong giai đoạn vận hành đảm bảo:

- Lựa chọn đúng chủng loại cây xanh phù hợp với tính chất của khu vực quy hoạch phù hợp với thổ nhưỡng của khu vực, trồng cây xanh theo đúng quy hoạch góp phần giảm thiểu ô nhiễm môi trường và làm đẹp cảnh quan khu vực.

- Đảm bảo tỉ lệ thu gom rác thải sinh hoạt đạt 100%.

- Thu gom toàn bộ nước mưa, nước thải sinh hoạt, xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14-MT:2015/BTNMT.

**4. Các biện pháp phát huy tác động tích cực đến môi trường:**

- Tuân thủ nghiêm ngặt những quy định về an toàn cháy nổ, an toàn lao động, xử lý sự cố môi trường và những quy phạm có liên quan.

- Thường xuyên kiểm tra và vận hành ổn định các công trình xử lý ô nhiễm môi trường nhằm đảm bảo tất cả các loại chất thải phát sinh từ hoạt động của khu vực quy hoạch đều được thu gom xử lý đạt quy chuẩn tiêu chuẩn theo quy định hiện hành.

- Thực hiện các giải pháp công nghệ để giảm thiểu ô nhiễm
- Thực hiện nghiêm chỉnh chương trình quản lý và giám sát môi trường
- Đảm bảo đủ kinh phí chi thường xuyên cho các hoạt động bảo vệ môi trường và kiểm soát môi trường theo quy định.

## **VIII. KHÁI TOÁN VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG:**

### **1. Cơ sở lập khái toán vốn đầu tư xây dựng**

- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 3/3/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về việc quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP về Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng được Chính phủ ban hành ngày 26 tháng 1 năm 2021;
- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây Dựng về Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn xác định đơn giá nhân công trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ vào Quy hoạch 1/500 Dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư ARCHIVINA lập;
- Các định mức, đơn giá cho vật liệu, nhân công, máy thi công tại thời điểm tính toán.
- Các văn bản, thông báo của Bộ Xây Dựng, Sở xây Dựng, Sở tài chính Vật giá; Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021 theo Quyết định 610/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ban hành ngày 13/7/2022;
- Suất vốn đầu tư các công trình có quy mô tương đương.

### **2. Chi phí thiết bị**

Mặt bằng giá cả thiết bị trên Thị trường tại thời điểm lập Dự án;  
Các tài liệu khác có liên quan.

### **3. Chi phí xây dựng**

Hệ thống định mức, đơn giá hiện hành của thành phố Hải Phòng;  
Thông báo giá VLXD hiện hành của Liên Sở Tài chính Vật giá - Sở Xây dựng, UBND thành phố Hải Phòng;  
Căn cứ vào suất vốn đầu tư các công trình có quy mô tương đương, và mặt bằng giá trên thị trường tại thời điểm lập dự án;  
Các tài liệu khác có liên quan.

### **4. Chi phí về đất**

Luật đất đai số 45/2013/QH13 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013 và các Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Quy hoạch sử dụng đất của dự án;  
Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

## 5. Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư và các chi phí khác

Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình, công bố kèm theo Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Thông tư số 209/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài Chính quy định về lệ phí thẩm định đầu tư;

Nghị định 99/NĐ-CP của Chính Phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công và có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2022;

Thông tư số 258/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định phê duyệt thiết kế phòng cháy và chữa cháy;

Thông tư số 210/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;

Thông tư số 11/2005/TT-BXD ngày 14/7/2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn Hướng dẫn kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng;

Thông tư số 329/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Bảo hiểm trong hoạt động Đầu tư Xây dựng;

Các tài liệu khác có liên quan;

## 6. Chi phí dự phòng

Chi phí dự phòng của dự án bao gồm dự phòng do yếu tố khối lượng, phát sinh và dự phòng do yếu tố trượt giá, tính bằng tỷ lệ phần trăm tổng giá trị chi phí xây dựng, thiết bị, chi phí quản lý dự án và các chi phí khác.

## 7. Lãi vay trong quá trình đầu tư xây dựng

Căn cứ vào tiến độ sử dụng và huy động vốn của chủ đầu tư;

Căn cứ vào tỷ suất lãi vay thương mại.

## 8. Tổng mức đầu tư xây dựng

Tổng Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư): 2.779.463.000.000 đồng (Hai nghìn, bảy trăm bảy mươi chín tỷ, bốn trăm sáu mươi ba triệu đồng).

Ghi chú: giá trị khái toán trên chưa bao gồm các chi phí liên quan đến đất đai và lãi vay trong quá trình đầu tư xây dựng.

TT	HẠNG MỤC	DIỄN GIẢI	KHỐI LƯỢNG (M2)	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN	VAT	SAU THUẾ
A	Chi phí xây dựng công trình				2.297.076.805	229.707.681	2.526.784.486

23 m: ~~100~~ : 57,79

I	Đất ở	610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022		28m	57,79	38.035.439	3.803.544	41.838.983
1	Đất ở liền kề không có sân vườn			5.450,9	6.977,8	38.035.439	3.803.544	41.838.983
II	Đất hỗn hợp	610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022				2.142.330.410	214.233.041	2.356.563.451
1	Đất hỗn hợp làm thương mại và chung cư					2.142.330.410	214.233.041	2.356.563.451
	Phần thân			121.644	13.909,2	1.691.965.748	169.196.575	1.861.162.323
	Phần hầm			32.379	13.909,2	450.364.662	45.036.466	495.401.128
III	Hạ tầng kỹ thuật	610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022				116.710.956	11.671.096	128.382.052
1	Hạ tầng kỹ thuật			16.179,6	7.213,5	116.710.956	11.671.096	128.382.052
B	Dự phòng	10%	*XDCT			229.707.681	22.970.768	252.678.449
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	A+B				2.526.784.486	252.678.449	2.779.462.935
	LÀM TRÒN					2.526.784.000	252.679.000	2.779.463.000

### IX. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

- 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 ô phố A2 trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân thuộc phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng được lập phù hợp với các điều kiện hiện trạng khu vực, đáp ứng những yêu cầu cần thiết của chủ đầu tư, tuân thủ quy định về quy hoạch xây dựng hiện hành.

- Kính đề nghị Phòng kinh tế, hạ tầng và đô thị phường Lê Chân thẩm định để trình Ủy ban nhân dân phường Lê Chân phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch nêu trên, làm cơ sở cho Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ tài chính Hoàng Huy triển khai các thủ tục đầu tư xây dựng theo trình tự quy định hiện hành./.