ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LÊ CHÂN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 739/UBND-KTHT&ĐT	*Phường Lê Chân, ngày 09 tháng 02 năm 2026*

V/v chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 công trình Nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ tại số 381+383+385+387 đường Tô Hiệu, phường Lê Chân.

Kính gửi: Ông Nguyễn Mạnh Cường, CCCD số 031076028479
và bà Phạm Thị Thu, CCCD số 031176009315.

Ủy ban nhân dân phường Lê Chân nhận được Văn bản đề nghị của ông Nguyễn Mạnh Cường ngày 16/01/2026 về việc xin thẩm định, chấp thuận Tổng mặt bằng công trình Nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ tại số 381+383+385+387 đường Tô Hiệu và hồ sơ kèm theo.

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 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 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; số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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 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 phê duyệt Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: 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/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 Quy định một số nội dung về quy hoạch đô thị và nông thôn; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều

chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 06435474, vào sổ cấp Giấy chứng số CN3192 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Lê Chân cấp ngày 29/01/2026 cho ông Nguyễn Mạnh Cường và bà Phạm Thị Thu tại địa chỉ số 381+383+385+387 đường Tô Hiệu, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng, diện tích 1.214,1m^2; thời hạn sử dụng lâu dài, loại đất là đất Thương mại, dịch vụ.

Căn cứ Công văn số 1097/SXD-QHKT ngày 29/01/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 công trình Nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ tại số 381+383+385+387 đường Tô Hiệu, phường Lê Chân.

Căn cứ Thông báo số 130-TB/ĐU ngày 06/02/2026 Kết luận Ban Thường vụ Đảng ủy phường cho ý kiến Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 công trình Nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ.

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Báo cáo thẩm định số 12/BCTĐ-KTHT&ĐT ngày 09/02/2026, Ủy ban nhân dân phường Lê Chân chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 công trình Nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ tại số 381+383+385+387 đường Tô Hiệu với các nội dung như sau:

1. Nội dung Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500:

1.1. Tên đồ án:

- Tên: "Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 công trình Nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ tại số 381+383+385+387 đường Tô Hiệu, phường Lê Chân."
- Chủ đầu tư: ông Nguyễn Mạnh Cường.
- Đơn vị lập quy hoạch: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Kim Minh.

1.2. Vị trí, phạm vi, quy mô khu vực lập quy hoạch:

- *Vị trí:* Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch tại số 381+383+385+387 đường Tô Hiệu thuộc địa giới hành chính phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng.
- *Phạm vi địa lý và ranh giới:*

+ Phía Tây Bắc giáp đường Tô Hiệu có lộ giới 24,0m.

+ Phía Nam và phía Đông Bắc giáp ngõ 377 Tô Hiệu.

+ Phía Tây và Đông Nam giáp khu dân cư hiện hữu.

- Tổng diện tích lập quy hoạch: **1.214,10 m^2.**
- Tính chất chức năng khu vực lập quy hoạch: Là khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

1.3. Các chỉ tiêu cơ bản:

- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD 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 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng;
- Cụ thể các chỉ tiêu khống chế như sau:

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	**Chỉ tiêu sử dụng đất**		
	Đất xây dựng công trình	%	≤ 80
	Đất hạ tầng kỹ thuật và cây xanh	%	≥ 20
	Tầng cao	tầng	15
2	**Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật**		
	Cấp nước công nghiệp	m^3/ha/ngày đêm	≥ 20
	Cao độ san nền	m (cao độ lục địa)	≥ 2,30
	Chỉ tiêu phát sinh nước thải	% (Chỉ tiêu cấp nước)	≥ 80
	Chất thải rắn công nghiệp	tấn/ha	≥ 0,3
	Cấp điện	KW/ha	≥ 250

1.4. Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

Công trình Nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ với quy mô 11 tầng nổi + 01 tầng hầm bao gồm các loại đất: đất xây dựng công trình (nhà ở và văn phòng cho thuê) diện tích 969,33m^2 chiếm tỷ lệ 79,84% diện tích khu đất, hệ số sử dụng đất 8,84 lần, tổng diện tích sàn 10.730,0 m^2 được thiết kế hiện đại, phù hợp với cảnh quan khu vực xung quanh; đất giao thông, sân nội bộ diện tích 223,37m^2 chiếm tỷ lệ 18,40% diện tích khu đất; đất cây xanh diện tích 21,4m^2, chiếm tỷ lệ 1,76% diện tích khu đất.

Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất							
Stt	**Chức năng**	**Diện tích** *(m^2)*	**Tỷ lệ** *(%)*	**Tầng cao xây dựng** *(tầng)*	**Mật độ xây dựng** *(%)*	**Tổng diện tích sàn** *(m^2)*	**Hệ số sử dụng đất** *(lần)*
1	Đất xây dựng công trình	969,33	79,84	11	79,84	10.730,00	8,84
	Hầm	1.043,3	85,93	01			
2	Đất giao thông nội bộ	223,37	18,40				
3	Đất cây xanh	21,40	1,76				
Tổng		**1.214,10**	**100,00**				

Hồ sơ quy hoạch có vị trí, tính chất phù hợp với định hướng quy hoạch khu vực đất Đơn vị ở theo điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023; có phạm vi, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng phù hợp với quy hoạch lô đất Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (O-39/10, quy định: mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao xây dựng tối đa 15 tầng, hệ số sử dụng đất 12 lần, tầng hầm tối đa 5 tầng) theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ

1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040 được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025.

1.5. Thiết kế đô thị:

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

Công trình điểm nhấn theo các hướng, tầm nhìn: trong phạm vi xây dựng dự án là các công trình nhà phố liền kề có chiều cao trung bình khoảng 4 tầng đến 5 tầng và hình thức kiến trúc tương đồng nên đồ án xác định công trình sẽ tạo điểm nhấn kiến trúc trong khu vực.

b. Xác định chiều cao xây dựng công trình:

+ Chiều cao xây dựng công trình: 11 tầng (tương đương khoảng +59,42m).
+ Cốt nền : + 1,50 (so với cốt sân).
+ Chiều cao tầng 1: 5,5m.
+ Chiều cao tầng 2: 4,5m.
+ Chiều cao tầng 3,4,5,6,7,8,9,10: 5,0m.
+ Chiều cao tầng 11: 4,5m.
+ Chiều cao tầng hầm: 3,6m.

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

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

- Màu sắc, chiếu sáng: màu sắc công trình chủ đạo là màu sáng, nhẹ, nhã. Phải lắp đặt hệ thống chiếu sáng công trình.

- Hình thức kiến trúc công trình hiện đại. Mái bằng bê tông cốt thép. Hệ thống cửa, ban công, lô gia … được thiết kế và bố cục thống nhất với tổng thể kiến trúc của công trình. Vật liệu xây dựng hiện đại kết hợp vật liệu địa phương. Cổng, tường rào: Mặt tiếp giáp với đường giao thông đối ngoại sử dụng bụi cây xanh ngăn cách tạo tầm nhìn thoáng đạt cho công trình bên trong.

d. Hệ thống cây xanh:

- Là các khu cây xanh cảnh quan, tiểu cảnh. được kết hợp giữa cây bụi thấp (cau bụi, huyết dụ, đinh lăng, ngâu, vạn tuế, chà là, dâm bụt, tường vy…) và thảm cỏ… phù hợp với điều kiện thời tiết, khí hậu.

1.6. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

a. Chuẩn bị kỹ thuật:

* Cốt nền xây dựng:

- Lựa chọn cao độ nền xây dựng khu vực Hxd ≥+2,30m (sử dụng cao độ lục địa).

- Độ dốc thiết kế san nền i=0,2% đến 0,4%.

* Thoát nước mưa:

+ Mạng lưới cống thoát nước mưa gồm các tuyến thoát nước D140 và D200 (được tách riêng hoàn toàn với cống thoát nước thải) thu gom nước từ các ga thoát nước mưa của công trình.

+ Hướng thoát nước: chạy theo ngõ đi chung và thoát ra tuyến thoát nước chung của khu vực (nằm trên vỉa hè đường Tô Hiệu).

b. Giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

- Mặt cắt 1-1 (đường Tô Hiệu tiếp giáp phía Tây Bắc khu đất): chiều rộng lộ giới B= 24,0m (lòng đường 18,0m; vỉa hè 3,0mx2= 6,0m).

- Mặt cắt 2-2 (ngõ 377 Tô Hiệu giáp phía Đông Bắc khu đất): có chiều rộng khoảng 2,2m.

* Giao thông nội bộ:

Gồm các đường lên, xuống hầm có chiều rộng là 3,00m mỗi làn và sân phía trước công trình.

* Bãi đỗ xe:

Công trình bố trí đỗ xe tại tầng hầm và một phần tầng 1 của công trình. Tổng diện tích sàn bố trí đỗ xe khoảng 1.277 m^2 đảm bảo tuân thủ các quy định tại QCVN 01:2021/BXD-Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng.

c. Cấp nước:

- Nguồn nước: Từ nguồn cấp nước khu vực (nằm trên vỉa hè đường Tô Hiệu) đến.

- Mạng lưới đường ống: Gồm một điểm đấu từ đường ống cấp nước chung của khu vực vào khu đất và các tuyến ống có kích thước DN50 cung cấp nước đến công trình.

d. Cấp điện và chiếu sáng:

Công trình được Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng cung cấp điện theo Hợp đồng số 20/000046 ngày 03/8/2020. Điểm đấu nối cấp điện tại cột 04 Trạm Đất Đỏ với công suất sử dụng cực đại là 40KW. Nguồn điện được cấp từ điểm đấu nối đến tủ điện phân phối hạ thế đặt tại phòng kỹ thuật tầng 1 của công trình (bằng cáp 01C-CU/XLPE/DSTA/PVC 3(1x300)+N150mm^2 được chôn ngầm trong ống HDPE-F110/90). Từ tủ điện phân phối có các lộ cáp cấp điện cho các tầng của công trình và lộ cáp cấp cho các phụ tải ưu tiên (PCCC, thang máy, hệ thống âm thanh..).

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

* Thoát nước thải:

+ Mạng lưới cống thoát nước thải gồm các tuyến thoát nước D140 (được tách riêng hoàn toàn với cống thoát nước mưa) thu gom nước từ các ga thoát nước vào bể XLNT của công trình.

+ Hướng thoát nước: chạy theo ngõ đi chung và thoát ra tuyến thoát nước chung của khu vực (nằm trên vỉa hè đường Tô Hiệu).

* Quản lý chất thải rắn:

Chất thải rắn được tập trung về kho chứa rác đặt tại tầng hầm của công trình và được công ty vệ sinh môi trường thu gom hàng ngày.

f. Thông tin liên lạc:

Mạng hệ thống thông tin liên lạc sử dụng nhà cung cấp thứ 3 hiện đang khai thác dịch vụ trong khu vực.

1.7. Về thành phần hồ sơ:

Đảm bảo tuân thủ quy định tại 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 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số Điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

1.8. Khái toán tổng kinh phí và nguồn vốn đầu tư:

- Khái toán tổng mức đầu tư: 119.075.000.000 đồng.
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của chủ đầu tư và vốn huy động.

2. Nội dung lưu ý khác:

Ông Nguyễn Mạnh Cường và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về nội dung nghiên cứu, tính toán, tính chính xác của các số liệu trong bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng khu đất; đảm bảo đúng phạm vi, chỉ giới khu đất và không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực; thực hiện công bố công khai quy hoạch sau khi được chấp thuận theo quy định; thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế về PCCC công trình theo quy định tại Phụ lục III của Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ, thực hiện lập hồ sơ thiết kế công trình để thẩm định thiết kế về PCCC theo nội dung quy định tại Điều 16 Luật PCCC&CNCH số 55/2024/QH15 của Quốc hội; thực hiện theo các quy định về quản lý môi trường của cơ quan quản lý môi trường có thẩm quyền; trong quá trình triển khai thi công phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các công trình để tránh ảnh hưởng đến khu dân cư hiện trạng xung quanh và đảm bảo các vấn đề về an toàn cho công trình, các công trình lân cận theo quy định hiện hành.

Yêu cầu ông Nguyễn Mạnh Cường triển khai thi công xây dựng công trình theo đúng ranh giới, đúng các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất tại Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được duyệt; Không tự ý thay đổi chức năng đất, vị trí công trình, diện tích lô đất, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh… đã được duyệt; Mọi thay đổi phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh quy hoạch 1/500 trước khi thực hiện; Báo cáo tiến độ thực hiện quy hoạch cho chính quyền địa phương, chấp hành trong việc kiểm tra hiện trường và chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xây dựng sai quy hoạch được duyệt.

Ủy ban nhân dân phường Lê Chân chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 công trình Nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ tại số 381+383+385+387 đường Tô Hiệu, làm căn cứ để ông Nguyễn Mạnh Cường triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- CT UBND phường;
- Ông Nguyễn Mạnh Cường;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG LÊ CHÂN T.P HẢI PHÒNG

Phạm Văn Tân

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
CÔNG TRÌNH: NHÀ Ở KẾT HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

CHỦ ĐẦU TƯ: ÔNG NGUYỄN MẠNH CƯỜNG
ĐỊA ĐIỂM: SỐ 381+383+385+387 ĐƯỜNG TÔ HIỆU
PHƯỜNG LÊ CHÂN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG.

***

HẢI PHÒNG, NĂM 2026

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
CÔNG TRÌNH: NHÀ Ở KẾT HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

CHỦ ĐẦU TƯ: ÔNG NGUYỄN MẠNH CƯỜNG

ĐỊA ĐIỂM: SỐ 381+383+385+387 ĐƯỜNG TÔ HIỆU

PHƯỜNG LÊ CHÂN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG.

.

***

CƠ QUAN CHẤP THUẬN

UỶ BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LÊ CHÂN

(theo Văn bản định số: 739/UBND./VB-UBND ngày ..09../2.../2026

của Uỷ ban nhân dân phường Lê Chân)

U.B.N.D PHƯỜNG LÊ CHÂN T.P HẢI PHÒNG

CHỦ TỊCH

PHẠM VĂN TÂN

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG & ĐÔ THỊ

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

P. LÊ CHÂN - T.P HẢI PHÒNG

TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Đông Hải

CHỦ ĐẦU TƯ

Cường

Nguyễn Mạnh Cường

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

M.S.D.N: 0[illegible]885335

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG KIM MINH

THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Quang Huy

MỤC LỤC

I. PHẦN MỞ ĐẦU 4
1.1.Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch 4
1.2.Các căn cứ pháp lý 5
1.2.1. Các cơ sở pháp lý chung 5
1.2.2. Các cơ sở pháp lý của đồ án 5
1.2.3. Các văn bản liên quan: 5
1.3.Tên đồ án 5
II. PHẠM VI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH 6
2.1.Phạm vi, ranh giới quy hoạch 6
2.2.Quy mô lập quy hoạch 6
2.3.Tính chất chức năng khu vực lập quy hoạch 6
III. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH 6
3.1.Điều kiện tự nhiên 6
3.2.Hiện trạng sử dụng đất 7
3.3.Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng xã hội 7
3.4.Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật 7
3.5. Đánh giá tổng hợp hiện trạng 8
IV. CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN 9
V. NỘI DUNG QUY HOẠCH 10
5.1.Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan 10
5.2.Quy hoạch sử dụng đất 10
5.3.Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật 11
5.3.1. Giao thông 11
5.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật (hệ cao độ Lục địa) 11
5.3.3. Cấp nước 11
5.3.4. Cung cấp năng lượng và chiếu sáng 11
5.3.5. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn 11
5.3.6. Hạ tầng viễn thông thụ động 12
5.4.Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường 12
VI. QUY ĐỊNH VIỆC KIỂM SOÁT VỀ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN 13
6.1.Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn 13
6.2.Xác định chiều cao xây dựng công trình 13
6.3.Xác định khoảng lùi công trình trên từng ô đất, nút giao thông 14
6.4.Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc 14
6.5.Hệ thống cây xanh 15
IX. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ 15
X. KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ 16

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch

Hải Phòng là một thành phố ven biển, phía Bắc giáp tỉnh Quảng Ninh, phía Nam giáp tỉnh Thái Bình, phía Đông giáp Vịnh Bắc Bộ thuộc biển Đông, phía Tây giáp tỉnh Hải Dương và cách thủ đô Hà Nội 102km về phía Tây Tây Bắc.

Thành phố Hải Phòng là vị trí trọng điểm phát triển kinh tế miền Bắc, với sự phát triển ổn định thu hút vốn FDI thuộc hàng đầu cả nước, nhất là vốn FDI vào các khu công nghiệp quy mô lớn, do đó sẽ thu hút lượng chuyên gia trong nước và nước ngoài, người lao động đến làm việc và sinh sống đòi hỏi nhu cầu về nhà ở, căn hộ dịch vụ, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại tăng cao. Những năm gần đây kinh tế - xã hội của thành phố có những bước phát triển vượt bậc tạo tiền đề, nền tảng và động lực cho sự phát triển kinh tế của Thành phố trong những năm tiếp theo.

Phường Lê Chân nằm ở vị trí trung tâm thành phố Hải Phòng, có vị trí phía Bắc giáp phường Hồng Bàng, phía Nam giáp phường Hưng Đạo, phía Đông giáp phường Gia Viên và phía Tây giáp với phường An Biên, đây đều là các khu vực đang phát triển mạnh mẽ của thành phố trong tương lai.

Phường Lê Chân là khu vực trung tâm hoạt động chính trị, kinh tế, văn hoá, du lịch của thành phố với hệ thống giao thông hoàn chỉnh, mật độ đường dàn trải và thông thoáng tạo điều kiện di chuyển thuận lợi đến tất cả các phường xã trong thành phố. Định hướng phát triển của phường Lê Chân ngoài vai trò đầu não về chính trị và kinh tế còn là một trung tâm dịch vụ thương mại, văn phòng đại diện, trung tâm tài chính và du lịch của thành phố, với nhu cầu về văn phòng đại diện và làm việc là rất lớn

Với những đặc điểm và nhu cầu kể trên, việc xây dựng công trình **"Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ"** khang trang, hiện đại, đầy đủ tiện nghi hoàn toàn phù hợp với nhu cầu xã hội và định hướng phát triển của địa phương như đã phân tích ở trên. Bên cạnh đó, công trình còn góp phần thay đổi cảnh quan của khu vực đường Tô Hiệu, phường Lê Chân nói riêng và đóng góp vào việc xây dựng diện mạo mới cho thành phố Hải Phòng hiện đại nói chung.

Khu vực dự kiến lập quy hoạch có vị trí gần Nút giao ngã tư An Dương trên trục đường Tô Hiệu do vậy việc xây dựng các công trình phải phù hợp với cảnh quan chung toàn khu vực và đảm bảo hiệu quả cao trong việc sử dụng cũng như hiệu quả đầu tư của dự án.

Vì vậy, việc lập Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 công trình **"Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ"** là hết sức cần thiết và là cơ sở để triển khai các bước tiếp theo của Dự án.

1.2. Các căn cứ pháp lý

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

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

- Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 178/2025/ND-CP ngày 01/7/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

- Căn cứ 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 vựcquy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ các Thông tư số 37/2025/TT-BCA ngày 15/5/2025 của Bộ Công an quy định về nhiệm vụ công tác phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ của lực lượng công an nhân dân;

- Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

- Căn cứ Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040;

- Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AA 06435474 (số và sổ cấp Giấy chứng nhận: CN 3192) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Lê Chân cấp ngày 29/01/2026 cho ông Nguyễn Mạnh Cường và vợ là bà Phạm Thị Thu.

- Căn cứ QCVN 01/2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ các tiêu chuẩn, quy định hiện hành khác có liên quan.

1.3. Tên đồ án:

"Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500
Công trình: Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ"

Địa điểm: tại số 381+383+385+387 đường Tô Hiệu, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

II. PHẠM VI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH

2.1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch

- Vị trí: tại số 381+383+385+387 đường Tô Hiệu, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng.
- Phạm vi ranh giới:
+ Phía Tây Bắc: Giáp với lộ giới đường Tô Hiệu
+ Phía Tây Nam: Giáp với hộ ông Phúc và hộ bà Hải
+ Phía Đông Nam: Giáp Ngõ đi chung
+ Phía Đông Bắc: Giáp Ngõ 377 Tô Hiệu và hộ ông Phong, ông Hải
- Quy mô lập quy hoạch:

Diện tích khu vực lập quy hoạch: **1.214,10 m2.**

2.2. Tính chất chức năng khu vực lập quy hoạch

Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ

III. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

3.1. Điều kiện tự nhiên

* *Khí hậu*: Khu vực nghiên cứu nằm trong vùng khí hậu đặc trưng của thành phố Hải Phòng, là khí hậu nhiệt đới – gió mùa.

+ Nhiệt độ:
- Nhiệt độ trung bình 21,6^{0}C.
- Nhiệt độ cao nhất 35,0^{0}C.
- Nhiệt độ thấp nhất 6,5^{0}C.
+ Mưa:
- Lượng mưa trung bình mùa khô (từ tháng 11 đến tháng 4): 262,1mm .
- Lượng mưa trung bình mùa mưa (từ tháng 5 đến tháng 10) 1478,4mm.
- Lượng mưa một ngày lớn nhất quan trắc được ngày 20/11/1996: 434,700mmm (tại Hòn Dáu).
+ Độ ẩm:

Có trị số cao và ít thay đổi trong năm:
- Mùa khô từ tháng 11 đến tháng 1 độ ẩm là 80%
- Mùa mưa ẩm từ tháng 3 ÷ tháng 9 độ ẩm lên tới 91%
- Độ ẩm trung bình trong năm là 83%

+ Gió: Hướng gió thay đổi trong năm.
- Hướng gió: Mùa hè (từ tháng 4 đến tháng 8), hướng gió chủ đạo Đông và Đông Nam, mùa đông (từ tháng 9 đến tháng 4, hướng Đông và Đông Bắc.
- Vận tốc gió trung bình 3,5m/s, lớn nhất 45 - 50m/s.

* *Thủy văn*:

Mực nước cao nhất +4,44m (cao độ hải đồ, vào thời điểm năm 1970 lịch triều 30 năm).

- Mực nước thấp nhất +0,6m.
- Thuỷ triều: Theo chế độ nhật triều thuần nhất.

* *Địa hình:*

Phạm vi khu đất quy hoạch khu đất trống, địa hình bằng phẳng, đã được san lấp.

Cao độ trung bình: từ +2,00m đến +2,50m. *(cao độ lục địa)*

* *Địa chất công trình:* Đặc điểm địa chất công trình của khu vực: Ổn định của đất đã san gạt mặt bằng.

* *Cảnh quan:* Xung quanh khu vực là nhà phố liền kề và Văn phòng giao dịch của Ngân hàng thương mại.

3.2. Hiện trạng sử dụng đất

Hiện trạng khu vực nghiên cứu là khu đất đã được san gạt bằng phẳng nằm trên mặt đường Tô Hiệu và hhu dân cư hiện hữu (đã được đầu tư hệ thống đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật).

Thống kê hiện trạng sử dụng đất khu vực lập quy hoạch như sau:

Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất trống chưa xây dựng công trình	1.214,10	100,0
	TỔNG CỘNG:	**1.214,10**	**100,0**

3.3. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng xã hội

Hiện trạng kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

+ Cảnh quan: khu vực hiện đang là khu nhà phố liền kề kinh doanh buôn bán và văn phòng giao dịch Ngân hàng thương mại cao từ 3 tầng đến 6 tầng.

+ Kiến trúc: trong phạm vi ranh đất lập quy hoạch chưa có công trình xây dựng

3.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

Chuẩn bị kỹ thuật:

+ Cốt nền hiện trạng: Khu vực đã san lấp có cốt nền từ +2,00m đến +2,50m.

+ Thoát nước mưa: nước mưa được thoát ra hệ thống thoát nước mặt của Tuyến đường Tô Hiệu sau đó đấu nối vào hệ thống thoát nước chung của Thành phố

Giao thông:

+ Giao thông đối ngoại: Đường Tô Hiệu có chiều rộng lộ giới B=24,00m

Cấp nước:

+ Nguồn cấp: từ nguồn cấp nước hiện có trên hè của đường Tô Hiệu.

Cấp điện:

+ Nguồn điện: từ nguồn cấp điện hiện hữu của khu vực tới.

Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

+ Thoát ra tuyến cống thoát nước thải hiện hữu trên hè đường Tô Hiệu.

Thông tin liên lạc: sử dụng mạng thông tin liên lạc chung với toàn khu vực.

3.5. Đánh giá tổng hợp hiện trạng

- Quỹ đất xây dựng công trình cơ bản đã san nền thuận lợi cho việc thi công xây công trình.
- Nằm trong khu phố trung tâm đã có hạ tầng kỹ thuật cơ bản, thuận lợi cho kết nối giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

IV. CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN

- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD 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 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng;

- Chỉ tiêu tính toán cho đồ án được lấy theo các quy định hiện hành và có tham khảo các dự án phát triển khác.

- Cụ thể một vài chỉ tiêu khống chế như sau:

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ TÍNH	CHỈ TIÊU
1	**Chỉ tiêu sử dụng đất**		
	Đất xây dựng công trình	%	≤ 80
	Đất hạ tầng kỹ thuật và cây xanh	%	≥ 20
	Tầng cao	tầng	15
2	**Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật**		
	Cấp nước công cộng	lít/m^2/ngày đêm	≥ 2
	Cao độ san nền	m (cao độ lục địa)	≥ 2,30
	Chỉ tiêu phát sinh nước thải	% (Chỉ tiêu cấp nước)	≥ 80
	Chất thải rắn công cộng	tấn/ha	≥ 0,5
	Cấp điện	W/m^2	≥ 30

V. NỘI DUNG QUY HOẠCH

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Công trình Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ bao gồm các loại đất sau: Đất xây dựng công trình (nhà ở và văn phòng cho thuê…), đất cây xanh, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất

Stt	Chức năng	Diện tích *(m2)*	Tỷ lệ *(%)*	Tầng cao *(tầng)*	Tầng hầm *(tầng)*	Mật độ xây dựng *(%)*	Tổng diện tích sàn *(m2)*	Hệ số sử dụng đất *(lần)*
1	Đất xây dựng công trình	969,33	79,84	11	1	79,84	10.730,00	8,84
2	Đất giao thông nội bộ	223,37	18,40					
3	Đất cây xanh	21,40	1,76					
Tổng		**1.214,10**	**100,00**					

5.2.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 phân khu của phường Lê Chân, đáp ứng đảm bảo các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, môi trường.

- Xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất, nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch, bố trí các công trình phục vụ phù hợp với nhu cầu sử dụng, bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phù hợp với các giai đoạn phát triển của khu vực.

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

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

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- **Đất xây dựng công trình:** diện tích 969,33m^2 chiếm 79,84% diện tích đất dự án.

- Bao gồm công trình: Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ có Tổng diện tích sàn: 10.730,0 m^2, quy mô 11 tầng nổi + 1 tầng hầm (có diện tích sàn: 1.043,3m2)

Công trình được thiết kế đơn giản, hiện đại, phù hợp với cảnh quan khu vực xung quanh.

- **Đất sân, đường nội bộ**: diện tích 223,37m2, chiếm 18,40% diện tích đất dự án.

- **Đất cây xanh:** diện tích 21,40 m2, chiếm 1,76% diện tích đất dự án

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a). Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cốt nền xây dựng:

+ Căn cứ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt toàn thành phố, quy hoạch Khu công nghiệp. Lựa chọn cao độ san nền, Hxd ≥ 2,30m *(Cao độ lục địa)*.

- Thoát nước mưa.

+ Mạng lưới cống thoát nước mưa gồm các tuyến thoát nước D.200 (được tách riêng hoàn toàn với cống thoát nước thải) thu gom nước từ các ga thoát nước mưa của công trình.

+ Hướng thoát nước: chạy theo ngõ đi chung và thoát ra tuyến thoát nước chung của khu vực (nằm trên vỉa hè đường Tô Hiệu).

b). Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường Tô Hiệu giáp phía Tây Bắc khu đất có chiều rộng lộ giới B=24m

+ Ngõ đi chung giáp phía Đông Bắc khu đất có chiều rộng khoảng 2,2m

+ Ngõ đi chung giáp phía Đông Nam khu đất có chiều rộng khoảng 3,6m

- Giao thông nội bộ: Gồm các đường lên xuống hầm có chiều rộng là 3,00m mỗi làn và Sân phía trước công trình

c) Chỗ đỗ xe:

- Công trình " Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ" bố trí đỗ xe tại tầng hầm và một phần tầng 1 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:

- Chỉ tiêu đỗ xe: 25m2/100m2 sàn sử dụng cho diện tích thương mại dịch vụ và 20m2/100m2 sàn sử dụng cho diện tích căn hộ ở *(đối với công trình dịch vụ, văn phòng, trụ sở cơ quan thông thường phải có số chỗ đỗ xe ≥ 50% quy định trên)*

- Tổng diện tích nhu cầu đỗ xe cần khoảng: 1.219,0 m2. Bao gồm:

+ Nhu cầu đỗ xe cho thương mại dịch vụ (văn phòng cho thuê) khoảng:1.169m2.

+ Nhu cầu đỗ xe cho nhà ở (1 hộ sinh sống) khoảng: 02 chỗ = 2x (25m2/ 1chỗ) = 50m2

- Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm dự kiến: 1.043,3m2 (trong đó diện tích để xe là 892m2, còn lại là giao thông kỹ thuật) và diện tích để xe trên tầng 1 dự kiến

khoảng 385m2. Như vậy tổng diện tích đỗ xe là 1.277m2, đáp ứng đủ nhu cầu.

d). Cấp nước

- Nguồn nước: Từ nguồn cấp nước Khu vực (nằm trên vỉ hè) đến.

- Mạng lưới đường ống: Gồm một điểm đấu từ đường ống cấp nước chung của Khu vực vào khu đất và các tuyến ống có kích thước khoảng DN50 cung cấp nước đến các công trình.

e). Cấp điện:

- Công trình được Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng cung cấp điện theo Hợp đồng số 20/000046 ngày 03/8/2020; điểm đấu nối cấp điện tại Cột 04 Trạm Đất Đỏ với công suất sử dụng cự đại là 40KW. Nguồn điện được cấp từ điểm đấu nối đến tủ điện phân phối hạ thế đặt tại phòng kỹ thuật tầng 1 của công trình *(bằng cáp 01C-CU/XLPE/DSTA/PVC 3(1x300)+N150mm2 được chôn ngầm trong ống HDPE-F110/90)*. Từ tủ điện phân phối hạ sẽ có các lộ cáp cấp điện cho các tầng của công trình và lộ cáp cấp cho các phụ tải ưu tiên (PCCC, thang máy, hệ thống âm thanh..).

f). Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

- Thoát nước thải.

+ Mạng lưới cống thoát nước thải gồm các tuyến thoát nước D.140 (được tách riêng hoàn toàn với cống thoát nước thải) thu gom nước từ các ga thoát nước và bể XLNT của công trình.

+ Hướng thoát nước: chạy theo ngõ đi chung và thoát ra tuyến thoát nước chung của khu vực (nằm trên vỉa hè đường Tô Hiệu).

- Quản lý chất thải rắn.

Chất thải rắn được tập trung về Kho chứa rác đặt tại tầng hầm của công trình và được công ty vệ sinh môi trường thu gom hàng ngày.

g). Thông tin liên lạc: Mạng hệ thống thông tin liên lạc sử dụng nhà cung cấp thứ 3 hiện đang khai thác dịch vụ trong khu vực.

h). Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường:

* Các biện pháp chung

+ Yêu cầu chủ dự án phải lập bản cam kết đạt tiêu chuẩn môi trường và báo cáo đánh giá tác động môi trường theo đúng quy định pháp luật.

+ Ứng phó với biến đổi khí hậu: Để ứng phó với biến đổi này, việc thiết kế cao độ nền xây dựng của khu vực như quy hoạch là phù hợp. Trong quá trình triển

khai xây dựng cần phải xác định độ cao cụ thể và có tính đến độ dự phòng an toàn đảm bảo độ vững chắc để chắn bão ở cấp độ cao (cấp 12 và trên cấp 12)

+ Phải xây dựng hệ thống thu gom chất thải (rắn, lỏng) cho toàn bộ các khu vực có nguồn gây ô nhiễm. Xử lý chất thải rắn theo hướng phân loại tại nguồn, hạn chế sử dụng túi Nilon và các loại vật liệu khó phân huỷ, ưu tiên phương án xử lý ngay tại chỗ nếu đảm bảo các quy chuẩn về môi trường và được các cơ quan quản lý nhà nước thẩm định, cho phép.

+ Xây dựng kế hoạch trang bị đầy đủ về mặt kỹ thuật cho việc xử lý các sự cố về môi trường như: sự cố khi hệ thống thoát nước thải dò rỉ, sự cố do thiên tai, bão lũ.

+ Tuyên truyền, nâng cao nhận thức về sử dụng hiệu quả và tiết kiệm năng lượng.

+ Chủ dự án cần tuân thủ quy hoạch, đảm bảo các hành lang cách ly đối với các công trình đặc thù khác.

* Các biện pháp công nghệ, kỹ thuật bảo vệ môi trường

+ Giảm thiểu ô nhiễm không khí: Thông qua các biện pháp làm giảm lượng khí thải, bụi thải trong quá trình xây dựng và vận hành. Sử dụng các biện pháp che chắn khu vực thi công và các phương tiện vận chuyển để hạn chế bụi thải phát sinh trong quá trình hoạt động. Sử dụng các phương tiện, máy móc, thiết bị có lượng khí thải thấp đảm bảo giới hạn cho phép.

+ Giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn: Trong quá trình thi công và vận hành sử dụng các phượng tiện có độ ồn trong phạm vi cho phép. Áp dụng các biện pháp ngăn chặn sự lan truyền của tiếng ồn như trồng cây xanh hai bên đường giao thông.

- Giảm thiểu ô nhiễm nguồn nước: trước khi đi vào xây dựng cần phát hiện và xử lý sớm các nguồn nước mặt bị ô nhiễm.

- Bố trí cán bộ (chuyên trách hoặc kiêm nhiệm) có kiến thức, nghiệp vụ về bảo vệ môi trường theo dõi tình hình môi trường trong dự án.

* Kế hoạch giám sát, quản lý môi trường

a. Đối tượng và vị trí quan trắc.

- Đối tượng quan trắc là các yếu tố môi trường có tính biến đổi rõ rệt theo thời gian và không gian như sau: môi trường không khí; môi trường nước mặt, nước sông; môi trường đất; chất thải rắn; tiếng ồn.

- Các vị trí được lựa chọn quan trắc tại điểm xả thải và khu vực đầu và cuối hướng gió của khu vực theo quy định.

b. Tổ chức thực hiện quan trắc.

- Sở Tài nguyên và Nông nghiệp là cơ quan chức năng quản lý các số liệu đo đạc và quan trắc môi trường của các dự án nằm trên địa bàn của mình và có thể sử dụng các kết quả đo đạc của các dự án trong phạm vi điều chỉnh quy hoạch làm số liệu quan trắc chung (theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường); kết phối hợp với Trung tâm Quan trắc môi trường của thành phố để bổ sung các số liệu quan trắc cụ thể tại một số địa điểm, tạo thuận lợi cho địa phương trong việc quan trắc đúng tần suất và quản lý môi trường kịp thời, hiệu quả.

- Kết quả quan trắc và phân tích các thành phần môi trường được xử lý và báo cáo về Sở Tài Nguyên và Nông nghiệp theo các quy định thống nhất do Bộ Tài Nguyên và Nông nghiệp ban hành.

VI. QUY ĐỊNH VIỆC KIỂM SOÁT VỀ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN

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

Công trình điểm nhấn theo các hướng, tầm nhìn: trong phạm vi xây dựng dự án là các công trình nhà phố liền kề có chiều cao trung bình khoảng 4 tầng đến 5 tầng và hình thức kiến trúc tương đồng nên đồ án xác định công trình sẽ tạo điểm nhấn kiến trúc trong khu vực.

6.2. Xác định chiều cao xây dựng công trình

*/ ***Quy định chung:***

- Cốt xây dựng: ≥+2,3 m.
- Chiều cao xây dựng công trình, cốt sàn tầng 1, cốt trần tầng 1 của các công trình có cùng tính chất, chức năng: áp dụng thống nhất trong toàn khu.

*/ ***Quy định cụ thể:***

- *Công trình Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ :*

+ Chiều cao xây dựng công trình: 11 tầng (tương đương khoảng +59,42m).
+ Cốt nền : + 1,50 (so với cốt sân)
+ Chiều cao tầng 1: 5,5m
+ Chiều cao tầng 2: 4,5m
+ Chiều cao tầng 3,4,5,6,7,8,9,10: 5,0m
+ Chiều cao tầng 11: 4,5m
+ Chiều cao tầng tum: 3,2m
+ Chiều cao tầng hầm: 3,6m

6.3. Xác định khoảng lùi công trình trên từng ô đất, nút giao thông

- Tuân thủ theo quy chuẩn, quy phạm quy định, áp dụng khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng lộ giới đường và chiều cao xây dựng công trình quy định cụ thể theo QCVN 01/2021.

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

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

+ Hình khối: hình khối công trình chủ đạo là hình hộp chữ nhật, đường nét đơn giản, cô đọng. Với các công trình điểm nhấn có thể sử dụng các hình khối phi kết cấu để tạo nét hiện đại.

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

+ Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc hiện đại. Mái bằng BTCT. Hệ thống cửa, ban công, lô gia … được thiết kế và bố cục thống nhất với tổng thể kiến trúc của công trình. Vật liệu xây dựng: vật liệu hiện đại kết hợp vật liệu địa phương. Cổng, tường rào: Mặt tiếp giáp với đường giao thông đối ngoại sử dụng bụi cây xanh ngăn cách tạo tầm nhìn thoáng đạt cho công trình bên trong.

6.5. Hệ thống cây xanh

- Là các khu cây xanh ở các khu vực vườn hoa, vườn dạo… Đây cũng được xác định là các không gian mở. Hệ thống cây xanh - không gian mở này được thiết kế quy hoạch đảm bảo các yêu cầu:

+ Tổ chức thành hệ thống theo chủ đề.

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

+ Đảm bảo đầy đủ hệ thống tiện ích công cộng: nhà vệ sinh, vòi nước, điểm dừng chân, chòi ngắm cảnh, điện chiếu sáng, thùng rác, biển chỉ dẫn…

- *Cây xanh vỉa hè*: là các cây xanh, thảm cỏ trên vỉa hè và trong các dải phân cách (cây xanh, thảm cỏ trồng trong chỉ giới đường đỏ). Cây xanh vỉa hè có tán rộng, khi trồng tối thiểu phải cao 3m. Khuyến khích trồng cây biểu trưng của Hải Phòng và phối kết hợp với các loại cây khác. Gốc cây cần tạo thành những bồn hoa để làm đẹp và có thể trồng hoa theo chủ đề. Không trồng các loại cây dụ côn trùng có hại cho sức khỏe. Phải tỉa cành cây trước mùa mưa bão.

IX. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ

1. Tổng mức đầu tư của dự án: 119.075.000.000 đồng (Một trăm mười chín tỷ, không trăm bảy mươi năm triệu đồng)

2. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Chủ đầu tư và vốn huy động.

X. KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ

Đồ án quy hoạch được lập đúng với các quy định hiện hành, đảm bảo mục tiêu, nhiệm vụ đề ra. Quy hoạch được thực hiện sẽ hình thành công trình nhà ở kết hợp với thương mại dịch vụ theo định hướng đồng bộ, hiện đại, đồng thời làm cơ sở để triển khai dự án đầu tư xây dựng.

Kiến nghị đơn vị quản lý phê duyệt đồ án làm căn cứ quản lý đầu tư và triển khai xây dựng theo quy hoạch được duyệt./.