

Số: 1239/QĐ-UBND

Phường Lê Chân, ngày 27 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 (Marquee Homes) tại phường 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; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư; 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 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 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 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch đô thị và nông thôn; số 5455/QĐ-UBND

ngày 31/12/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050; số 1288/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 tại phường Lê Chân;

Căn cứ Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của Ủy ban nhân dân phường Lê Chân về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ lô O-105/5 và lô O-105/8 thuộc ô phố O-105 trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040;

Căn cứ Công văn số 4356/SXD-PTĐT ngày 24/4/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến vào Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 tại phường Lê Chân;

Căn cứ Thông báo số 199-TB/ĐU ngày 22/5/2026 Ý kiến của Ban Thường vụ Đảng ủy về việc phê duyệt Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 (Marquee Homes) tại phường Lê Chân;

Căn cứ Quyết định số 1160/QĐ-UBND ngày 22/5/2026 của Ủy ban nhân dân phường Lê Chân về việc Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 (Marquee Homes) tại phường Lê Chân;

Theo đề nghị tại Tờ trình xin phê duyệt quy hoạch số 06/TTr-BP ngày 22/5/2026 của Công ty Cổ phần Hoá chất Vật liệu điện Bình Phát và Báo cáo kết quả thẩm định số 69/BC-KTHT&ĐT ngày 26/5/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 (Marquee Homes) tại phường Lê Chân.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt “Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 (Marquee Homes) tại phường Lê Chân” với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch:

- *Vị trí:* Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

- *Phạm vi:* Lô O-105/5 trong đồ án Điều chỉnh cục bộ lô O-105/5 và lô O-105/8 thuộc ô phố O-105 trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040.

- *Ranh giới:*

+ Phía Tây Bắc giáp đường Thiên Lôì theo quy hoạch có lộ giới 25,0m.

+ Phía Tây Nam giáp đường Võ Nguyên Giáp có lộ giới 46,0m và đường nội bộ khu đô thị Waterfront City có lộ giới 15,0m.

+ Phía Đông Bắc giáp đường nhựa có lộ giới 15,0m và khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Đông Nam giáp đường Bùi Viện đoạn qua dự án có lộ giới 63,0m và khu đô thị Waterfront City.

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: **25.870,2 m²**.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:

- Đầu tư xây dựng mới khu nhà ở xã hội với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, bao gồm: Nhà ở xã hội dạng chung cư; nhà ở thương mại dạng liền kề; công viên, cây xanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Việc đầu tư xây dựng dự án nhằm hiện thực hóa mục tiêu về phát triển nhà ở xã hội của thành phố; đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các hộ dân tại các chung cư cũ trên địa bàn phường Lê Chân theo Nghị quyết số 04/NĐ-HĐND ngày 12/4/2022 của Hội đồng nhân dân thành phố về Đề án xây dựng nhà ở xã hội kết hợp giải quyết nhà ở cho các hộ dân sinh sống tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố và các đối tượng khác theo quy định; nâng cao chất lượng, môi trường sống; khai thác, sử dụng quỹ đất hợp lý; thúc đẩy phát triển hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội và góp phần đảm bảo an sinh, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội phường Lê Chân.

3. Tính chất, chức năng, vai trò:

- Tính chất: Là khu nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tạo cảnh quan đẹp, góp phần là điểm nhấn của hình ảnh phường Lê Chân và đảm bảo an sinh, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội.

- Chức năng: Nhà ở xã hội.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch:

- Quy mô dân số: khoảng 4.583 người (trong đó dự kiến khoảng 1.777 căn hộ nhà ở xã hội và 35 căn nhà ở liền kề).

- Các chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD, các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành và các chỉ tiêu quy định tại đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040;

- 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. Các chỉ tiêu tính toán hạ tầng kỹ thuật được thống kê trong phần quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

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

+ Nước dùng cho công cộng: 3l/m²sàn/ngđ.

+ Nước dùng cho công viên, vườn hoa: 3l/m²/ngđ.

+ Nước rửa đường: 0,4l/m²/ngđ.

+ Cấp điện chiếu sáng đường phố: 1W/m².

+ Cấp điện chiếu sáng công viên, vườn hoa: 0,5W/m².

+ Cấp điện công trình công cộng: 30W/m² sàn.

+ Cấp điện khu kỹ thuật: 250kW/ha.

+ Tỷ lệ thu gom nước thải: ≥80% chỉ tiêu cấp nước.

+ Lượng CTR công cộng phát sinh: 1,3kg/người.

+ Tỷ lệ thu gom CTR: 100%.

+ Thông tin liên lạc: 01thuê bao/200m² sàn.

5. Các nội dung chính của quy hoạch:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất			
Stt	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	18.571,5	71,79
2	Đất cây xanh	6.789,0	26,24
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	459,0	1,77
4	Đất giao thông	50,7	0,20
Tổng diện tích		25.870,2	100,00

Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất									
Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m²)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất	Số căn/số lô	Dân số	Tỷ lệ (%)
I	Đất nhà ở		18.571,5				1.812	4.583	71,79
1	Đất nhà ở liền kề		3.307,9				35	140	
		LK01	843,0	6	85-90	5,1-5,4	9		
		LK02	975,4	6	85-90	5,1-5,5	10		
		LK03	484,5	6	85-90	5,1-5,6	5		
		LK04	1.005,0	6	90	5,4	11		
2	Đất nhà ở chung cư		15.263,6				1.777	4.443	
2.1	Đất nhà ở chung cư	CC01	8.021,7	29 nổi + 01 hầm	47	11,4	928	2.320	
2.2	Đất nhà ở chung cư	CC02	7.241,9	29 nổi + 01 hầm	48	11,7	849	2.123	
II	Đất cây xanh công cộng	CX	6.789,0	1	5				26,24
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	459,0						1,77
IV	Đất giao thông		50,7						0,20
Tổng			25.870,2						100,00

Khu đất Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án khu nhà ở xã hội XH1, XH2 tại phường Lê Chân bao gồm các chức năng: đất nhà ở, đất cây xanh công cộng, đất hạ tầng kỹ thuật và đất giao thông. Trong đó:

- Đất ở có diện tích là 18.571,5 m² chiếm 71,79% diện tích khu đất, trong đó gồm đất nhà ở liền kề có diện tích 3.307,9 m², tầng cao 06 tầng và đất nhà ở chung cư (nhà ở xã hội) có diện tích 15.263,6 m², tầng cao 29 tầng nổi + 01 tầng hầm.

Diện tích xây dựng khoảng 6.160m². Tầng 1 của các công trình nhà chung cư (nhà ở xã hội) sẽ bố trí các căn hộ nhà ở.

Các tòa nhà chung cư (nhà ở xã hội) bố trí cơ sở giáo dục mầm non với diện tích khoảng 1.832m² tại tầng 1 và tầng 2; khu sinh hoạt cộng đồng với diện tích khoảng 1421,6m² tại tầng 1; bãi để xe tại tầng hầm và tầng 2 đảm bảo theo tiêu chuẩn xây dựng công trình cao tầng và các quy định liên quan.

- Đất cây xanh công cộng có diện tích 6.789,0m² chiếm 26,24% diện tích khu đất. Với nhà chung cư (nhà ở xã hội) tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh 20% diện tích đất xây dựng công trình, do vậy đảm bảo chỉ tiêu cây xanh sử dụng công cộng $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$.

- Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích 459,0m² chiếm 1,77% diện tích khu đất.

- Đất giao thông có diện tích 50,7m² chiếm 0,2% diện tích khu đất.

(Có Bảng thống kê chi tiết tại Phụ lục)

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 khu đô thị phường Lê Chân.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với điều kiện tự nhiên; đảm bảo mỹ quan và công năng sử dụng; tạo ra một tổng thể kiến trúc hiện đại.

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

- Linh hoạt, kết hợp các khoảng đóng mở không gian, tỷ lệ không gian trống và không gian xây dựng hài hòa.

- Sử dụng các giải pháp kiến trúc công trình thân thiện với môi trường, kiểu dáng hiện đại, không pha tạp.

b. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Bố cục không gian:

+ Không gian phía đường trục chính: nhà ở liền kề và nhà ở chung cư (nhà ở xã hội).

+ Không gian phía dưới công trình: cửa hàng tiện ích.

- Kiến trúc công trình:

+ Tuân thủ Quy định quản lý quy hoạch theo Đồ án quy hoạch phân khu đô thị Lê Chân đã được duyệt. Cụ thể:

+ Công trình nhà ở xã hội: Kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, đảm bảo yếu tố thẩm mỹ, hòa nhập với cảnh quan xung quanh.

c. Quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan:

- Công trình điểm nhấn: Là công trình nhà chung cư (nhà ở xã hội).

- Công trình nhà ở chung cư (nhà ở xã hội tương đương 102,25m):

+ Độ cao nền nhà so với vỉa hè: 0,5m.

+ Chiều cao tầng 1,2: 3,9m.

+ Chiều cao tầng từ tầng 3 đến tầng 29: 3,6m.

+ Chỉ giới xây dựng: tuân thủ theo quy định về khoảng lùi công trình theo quy chuẩn QCVN01:2021/BXD.

+ Chiều cao tối đa mái dốc (nếu có) nhỏ hơn 1/2 chiều cao tối đa tầng trên cùng.

- Khoảng lùi tối thiểu đối với từng ô đất: 6m (áp dụng cho khối tháp cao hơn 19m) tuân thủ theo quy hoạch cấp trên và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN: 01/2021/BXD.

+ Màu sắc chủ đạo công trình: sáng, nhẹ.

- Công trình nhà ở liền kề 6 tầng (tương đương 22,0m):

+ Độ cao nền nhà so với vỉa hè: 0,3m.

+ Chiều cao tầng 1: 3,9m.

+ Chiều cao tầng từ tầng 2 đến tầng 6: 3,6m.

+ Chỉ giới xây dựng: tuân thủ theo quy định về khoảng lùi công trình theo quy chuẩn QCVN01:2021/BXD.

+ Chiều cao tối đa mái dốc (nếu có) nhỏ hơn 1/2 chiều cao tối đa tầng trên cùng.

+ Màu sắc chủ đạo công trình: sáng, nhẹ.

d. Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước:

+ Trong khu vực nghiên cứu, diện tích phần cây xanh sử dụng công cộng chiếm tỷ lệ 26,24% và tối thiểu 20% đất cây xanh trong lô đất chung cư, còn lại là phần sân bãi giao thông phục vụ cho việc lưu thông và phòng cháy chữa cháy. Vì vậy phần cây xanh của khu vực nghiên cứu được bố trí tập trung, bao quanh các công trình, tạo sự sinh động về không gian cũng như tăng chất lượng môi trường sống.

+ Cây xanh đường phố: cây trồng dọc đường phân khu, cây xanh vỉa hè có tán rộng, khi trồng tối thiểu phải cao 3m. Khuyến khích trồng cây biểu trưng của Hải Phòng là phượng vĩ, phối kết hợp với các loại cây khác. Góc 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.

+ Cây xanh được trồng là cây xanh bóng mát trồng xen kẽ với cây bụi nhỏ, phù hợp với tính chất công trình.

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

a. Chuẩn bị kỹ thuật:

* *Cao độ nền (hệ cao độ Lục địa):*

+ Độ dốc thiết kế san nền từ 0,2% đến 0,4%.

+ Cốt nền xây dựng từ $\geq +2,2\text{m}$ (cao độ nhà nước); độ dốc thiết kế 0,4%.

- Vật liệu đắp nền: San lấp nền thành từng lớp đầm nén đạt $K=0,9$.

* *Thoát nước mưa:*

- Hình thức thoát nước: Nước mưa được thoát riêng với nước thải.

- Mạng lưới cống thoát nước mưa:

+ Công thoát nước mưa được thiết kế theo kiểu tự chảy trọng lực, bố trí các công thoát sao cho hướng thoát về các công trục chính là nhanh nhất và ngắn nhất.

+ Quy hoạch đường công tròn bê tông cốt thép có đường kính D600- D1000.

+ Hệ thống thu nước hai bên đường bằng các giếng thu hàm ếch với khoảng cách giữa các giếng thu không lớn hơn 30m. Chiều dài đoạn ống nối từ giếng thu đến giếng thăm của đường công không lớn hơn 40m. Đáy của giếng thu nước mưa phải có hố thu cạn với chiều sâu lớn hơn hoặc bằng 0,3m và cửa thu phải có song chắn rác.

+ Hướng thoát nước mưa: Nước mưa của khu vực lập quy hoạch thoát ra hệ thống thoát nước chung đường Thiên Lô và đường Bùi Viện sau đó thoát ra sông Lạch Tray.

b. Quy hoạch giao thông:

* *Giao thông đối ngoại:*

+ Mặt cắt 1-1 (Đường Võ Nguyên Giáp): chiều rộng lộ giới $B_n=46,0m$ (lòng đường $B=11,5m \times 2=23,0m$; vỉa hè $H=2 \times 10,0m=20,0m$, dải phân cách 3,0m).

+ Mặt cắt 2-2: chiều rộng lộ giới $B_n=15,0m$ (lòng đường $B=9,0m$; vỉa hè $H=2 \times 3,0m=6,0m$).

+ Mặt cắt 3-3 (Đường Bùi Viện): chiều rộng lộ giới $B_n=63,0m$ (lòng đường $B=14,0m \times 2 + 7,5m \times 2=43,0m$; vỉa hè $H=2 \times 6,0m=12,0m$, dải phân cách lòng đường dành cho đường sắt 5,0m, dải phân cách $1,5m \times 2=3,0m$).

+ Mặt cắt 4-4 (Đường Thiên Lô): chiều rộng lộ giới $B_n=25,0m$ (lòng đường $B=15,0m$; vỉa hè $H=2 \times 5,0m=10,0m$).

* *Bãi đỗ xe:*

Tổng diện tích sàn sử dụng cho đỗ xe: $19.691,2m^2$ (trong đó bao gồm $12.534,0m^2$ sàn hầm và $7157,2m^2$ sàn tầng 2).

c. Cấp nước:

- Giải pháp thiết kế: Cấp nước sinh hoạt tách riêng với mạng lưới cấp nước chữa cháy.

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước An Dương cs $300.000m^3/ng\grave{a}y$ đến.

- Mạng lưới đường ống:

+ Quy hoạch đường ống cấp nước từ DN50 đến DN110.

+ Vật liệu ống cấp nước là HDPE. Các đoạn ống qua đường lòng trong ống thép hoặc các ống có tính năng kỹ thuật tương đương và phải có biện pháp bảo vệ tương ứng và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Độ sâu chôn ống cách mặt đất trung bình từ 0,7m đến 1,0m tùy thuộc đường kính ống (khi đặt ống trên vỉa hè thì có thể giảm trị số ở trên nhưng không nhỏ hơn 0,3m).

+ Trên mạng lưới đường ống có bố trí các hố đồng hồ, hố van, tê chờ để thuận tiện cho việc quản lý, vận hành, sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết. Tại điểm cao nhất trên mạng lưới bố trí van xả khí và điểm thấp nhất mạng lưới đặt van xả cạn. Điểm cuối các tuyến ống có bố trí các hố xả cuối tuyến.

** Cấp nước chữa cháy:*

- Đặt các trụ cứu hỏa trên các đường ống cấp nước \geq DN110 (đối với ống HDPE, PVC, uPVC ...) hoặc \geq D100 (đối với ống gang, gang dẻo, thép ...). Trên mạng lưới đường ống chữa cháy có đặt các họng cứu hỏa, khoảng cách các trụ cứu hỏa theo quy định, Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Trụ cứu hỏa đặt nổi hoặc chìm đảm bảo mỹ quan với khu vực thiết kế.

- Bên trong công trình phải có hệ thống chữa cháy riêng và phương án phòng cháy và chữa cháy đặc thù đối với từng khu vực theo tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy đối với từng công trình và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Ghi chú: Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới cấp nước chữa cháy bên ngoài nhà. Mạng lưới cấp nước chữa cháy bên trong nhà và công trình được xác định tại các bước tiếp theo của dự án.

d. Cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp: Nguồn 22kV từ trạm biến áp 22/0,4KV khu vực đến.

- Trong công trình bố trí các tủ điện.

- Lưới trung thế 22kV: Xây dựng 01 tuyến cáp ngầm 22kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện $3 \times 35 \text{mm}^2$ cấp điện cho trạm biến áp của khu vực quy hoạch.

- Lưới điện 0,4kV: Từ trạm biến áp của khu vực quy hoạch cấp nguồn đến nhà phụ tải bằng cáp ngầm 0,4kV- Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC tiết diện từ $4 \times 50 \text{mm}^2$ đến $4 \times 150 \text{mm}^2$.

- Quy hoạch 02 trạm biến áp 22/0,4kV với công suất 400kVa 35(22)/04kV.

- Quy hoạch máy phát dùng cấp nguồn dự phòng cho dự án khi lưới điện gặp sự cố.

** Chiếu sáng:*

- Nguồn điện: Từ trạm biến áp khu vực quy hoạch.

- Giải pháp chiếu sáng:

+ Điều khiển chiếu sáng trong khu vực quy hoạch bằng hệ thống tự động theo thời gian.

+ Chiếu sáng đường giao thông: Sử dụng cột đèn bố trí một bên vỉa hè với khoảng cách giữa hai cột đèn chiếu sáng từ 30m đến 35m. Sử dụng loại cột thép bát giác côn liền cần đơn, mạ nhôm kẽm nóng, chiều cao từ 8m đến 10m.

+ Chiếu sáng vườn hoa, công viên: Sử dụng đèn chiếu sáng đường dạo, vườn hoa, công viên với khoảng cách giữa hai cột từ 10m đến 20m. Sử dụng các đèn Led trang trí để tạo cảnh quan cho khu công viên.

- Đèn chiếu sáng:

+ Sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

+ Công suất 115w/đèn.

+ Cấp bảo vệ: IP66.

+ Cấp cách điện: CLASS I.

- Lưới điện chiếu sáng:

+ Được cung cấp bởi một tuyến cáp ngầm 0,4kV-Cu/XLPE/PVC tiết diện 4x10mm².

+ Lưới điện được đi trong hào kỹ thuật dọc vỉa hè đường quy hoạch, đoạn qua đường giao thông được luồn trong ống nhựa HDPE chịu lực.

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

** Thoát nước thải:*

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với thoát nước mưa.

- Nước thải phát sinh được thu gom xử lý cục bộ tại công trình, sau đó đưa về trạm bơm và bể xử lý nước thải của dự án và được thoát vào hệ thống thoát nước thải chung thu về trạm xử lý nước thải Vĩnh Niệm.

- Hệ thống thoát nước thải mạng ngoài gồm đường ống và ga. Ga nước thải bố trí tại các điểm giao cắt, đổi hướng dòng chảy.

- Quy hoạch đường cống thu gom nước thải kích thước D250; độ dốc tối thiểu $\text{imin} \geq 1/D$. Độ sâu chôn cống tối thiểu (tính đến đỉnh cống): tại khu vực không có xe cơ giới qua lại là 0,3m; khu vực có xe cơ giới qua lại là 0,7m.

** Quản lý chất thải rắn:*

+ Phân loại CTR: Để thuận tiện trong việc thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn phát thải thành 2 nguồn chính là vô cơ (thu gom định kỳ) và hữu cơ (thu gom hằng ngày).

+ Thu gom và xử lý CTR: Bố trí các thùng lưu chứa CTR bằng nhựa có nắp đậy tại sân, đường dạo, bên trong công trình với cự ly không quá 100m để thuận tiện cho việc bỏ rác. Xây dựng nhà lưu chứa chất thải rắn, các loại chất thải rắn khác nhau sẽ được đơn vị chức năng tương ứng thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn thành phố.

f. Hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc của khu vực lập quy hoạch được kết nối vào mạng viễn thông chung của phường Lê Chân. Khu vực thiết kế đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao dự kiến.

- Hệ thống ống luồn cáp và bể cáp thông tin liên lạc được đầu tư xây dựng để sẵn sàng phục vụ cho các đơn vị cung cấp dịch vụ thông tin liên lạc. Thiết kế các đường ống PVC/D65 chôn ngầm sẵn dưới hè đường, các bể cáp tại vị trí tuyến đi vào nhánh phụ, khoảng cách trung bình giữa các bể cáp từ 60m - 100m.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý quy hoạch theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 (Marquee Homes) tại phường Lê Chân.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

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

- Công ty Cổ phần Hoá chất Vật liệu điện Bình Phát và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu và thông tin trong hồ sơ đồ 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 đồ án được phê duyệt, xây dựng và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch, tổ chức triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Công ty Cổ phần Hoá chất Vật liệu điện Bình Phát 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 tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 (Marquee Homes) tại phường Lê Chân được duyệt theo quy định.

- Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 (Marquee Homes) tại phường Lê Chân được phê duyệt là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị kiểm tra, đóng dấu thẩm định và lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Trong quá trình thực hiện cần điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, Công ty Cổ phần Hoá chất Vật liệu điện Bình Phát 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 4. Hiệu lực thi hành:

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

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, Giám đốc Công ty Cổ phần Hoá chất Vật liệu điện Bình Phát, Giám đốc Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng AE và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- CT UBND phường;
- Như Điều 3,4;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Văn Tân

PHỤ LỤC

Bảng thống kê chi tiết chia lô										
Ký hiệu	Số lô	Stt lô	Diện tích (m²)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m²)	Tổng diện tích (m²)	Tổng diện tích sàn (m²)	Diện tích xây dựng (m²)
LK01	9	1	106,5	6	85	5,1	543,2	843	4.488,3	90,5
		2	90	6	90	5,4	486,0			81
		3	90	6	90	5,4	486,0			81
		4	90	6	90	5,4	486,0			81
		5	90	6	90	5,4	486,0			81
		6	90	6	90	5,4	486,0			81
		7	90	6	90	5,4	486,0			81
		8	90	6	90	5,4	486,0			81
		9	106,5	6	85	5,1	543,2			90,5
LK02	10	1	106,5	6	85	5,1	543,2	975,4	5.136,54	90,5
		2	90	6	90	5,4	486,0			81
		3	90	6	90	5,4	486,0			81
		4	90	6	90	5,4	486,0			81
		5	111,2	6	85	5,1	567,1			94,5
		6	111,2	6	85	5,1	567,1			94,5
		7	90	6	90	5,4	486,0			81
		8	90	6	90	5,4	486,0			81
		9	90	6	90	5,4	486,0			81
		10	106,5	6	85	5,1	543,2			90,5
LK03	5	1	108	6	85	5,1	550,8	484,5	2.551,95	91,8
		2	90	6	90	5,4	486,0			81
		3	90	6	90	5,4	486,0			81
		4	90	6	90	5,4	486,0			81
		5	106,5	6	85	5,1	543,2			90,5
LK04	11	1	97,5	6	90	5,4	526,5	1.005	5.427	87,8
		2	90	6	90	5,4	486,0			81
		3	90	6	90	5,4	486,0			81
		4	90	6	90	5,4	486,0			81
		5	90	6	90	5,4	486,0			81
		6	90	6	90	5,4	486,0			81
		7	90	6	90	5,4	486,0			81
		8	90	6	90	5,4	486,0			81
		9	90	6	90	5,4	486,0			81
		10	90	6	90	5,4	486,0			81
		11	97,5	6	90	5,4	526,5			87,8
Tổng	35							3.307,9	17.603,79	2.934,0

Bảng thống kê chi tiết Nhà ở chung cư (Nhà ở xã hội)

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Tầng hầm tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số căn	Dân số	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Diện tích sàn hầm (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Nhà ở chung cư (nhà ở xã hội)	CC01	8.021,7			47	11,4	928	2.320			100,00
1	Đất xây dựng công trình		3.717,5			47	11,4			91.696,6	6.529,0	46,34
1.1	Nhà ở xã hội 01	XH1	2.243,6	29				571	1.428	55.409,2		
	<i>Khối đế</i>		2.243,6	2						4.487,2		
	<i>Khối tháp</i>		1.886,0	27						50.922,0	3.938,7	
	<i>Hầm</i>		3.938,7		1							
1.2	Nhà ở xã hội 02	XH2	1.473,9	29				357	893	36.287,4		
	<i>Khối đế</i>		1.473,9	2						2.947,8		
	<i>Khối tháp</i>		1.234,8	27						33.339,6		
	<i>Hầm</i>		2.590,3		1						2.590,3	
2	Đất cây xanh		2.229,5									27,79
3	Đất giao thông nội bộ, sân		2.074,7									25,87
II	Nhà ở chung cư (nhà ở xã hội)	CC02	7.241,9			48	11,7	849	2.123			100,00
1	Đất xây dựng công trình		3.439,7			48	11,7			84.893,2	6.005,0	47,50
1.1	Nhà ở xã hội 03	XH3	1.691,9	29				412	1.030	40.938,1		
	<i>Khối đế</i>		1.691,9	2						3.383,8		
	<i>Khối tháp</i>		1.390,9	27						37.554,3		
	<i>Hầm</i>		2.861,2		1						2.861,2	
1.2	Nhà ở xã hội 04	XH4	1.747,8	29				437	1.093	43.955,1		
	<i>Khối đế</i>		1.747,8	2						3.495,6		
	<i>Khối tháp</i>		1.498,5	27						40.459,5		
	<i>Hầm</i>		3.143,8		1						3.143,8	
2	Đất cây xanh		2.206,1									30,46
3	Đất giao thông nội bộ, sân		1.596,1									22,04
Tổng			15.263,6					1.777	4.443	176.589,8	12.534,0	