

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG LÊ CHÂN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 4259/UBND-XDMT

Phường Lê Chân, ngày 06 tháng 8 năm 2026

V/v chấp thuận điều chỉnh Quy hoạch
Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án
Khách sạn Hoa Phượng tại đường
Võ Nguyên Giáp, phường Lê Chân.

Kính gửi: Công ty TNHH thương mại du lịch và dịch vụ Hoa Phượng.

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 112/2025/QH15 ngày 10/12/2025 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025 của Quốc hội;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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; 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 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 70/2026/NĐ-CP ngày 09/3/2026 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch;

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 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 Công văn số 138/TC-QC ngày 04/4/2019 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình tại phường Kênh Dương, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 về 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 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050; số 3378/QĐ-UBND ngày 11/12/2017 chủ trương đầu tư;

Căn cứ Công văn số 349/SXD-QHKT ngày 26/01/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc chấp thuận phương án kiến trúc công trình khách sạn 11



tầng tại phường Kênh Dương, quận Lê Chân; Công văn số 806/UBND-QH ngày 12/02/2018 của Sở Xây dựng về việc thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng khu đất xây dựng khách sạn Hoa Phượng;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 04125580, vào sổ cấp Giấy chứng số CX453 do Ủy ban nhân dân phường Lê Chân cấp cho Công ty TNHH thương mại du lịch và dịch vụ Hoa Phượng tại đường Võ Nguyên Giáp, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng, diện tích 1.042,2m²; loại đất là đất Thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đến ngày 11/12/2067;

Căn cứ Công văn số 3096/SXD-PTĐT ngày 26/3/2026 của Sở Xây dựng về tham gia ý kiến vào điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án Trung tâm tư vấn du lịch kết hợp nhà hàng, khách sạn tại đường Võ Nguyên Giáp, phường Lê Chân;

Căn cứ Thông báo số 271-TB/ĐU ngày 31/7/2026 Ý kiến của Ban Thường vụ Đảng ủy về việc điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khách sạn Hoa Phượng tại đường Võ Nguyên Giáp;

Theo đề nghị của Công ty TNHH thương mại du lịch và dịch vụ Hoa Phượng tại Tờ trình số 01/TTr-HP ngày 30/7/2026 về việc xin thẩm định phê duyệt điều chỉnh đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 của Công ty TNHH thương mại du lịch và dịch vụ Hoa Phượng.

Ủy ban nhân dân phường Lê Chân chấp thuận điều chỉnh Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khách sạn Hoa Phượng tại đường Võ Nguyên Giáp, phường Lê Chân với nội dung như sau:

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

1.1. Tên đồ án:

- Tên: “ Điều chỉnh Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khách sạn Hoa Phượng tại đường Võ Nguyên Giáp, phường Lê Chân”.

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH thương mại du lịch và dịch vụ Hoa Phượng.

- Đơn vị lập quy hoạch: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Hoàng Ngân.

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

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

- *Phạm vi ranh giới:*

+ Phía Bắc giáp Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và du lịch Phúc Tăng.

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

+ Phía Tây giáp đường Võ Nguyên Giáp đoạn qua dự án có lộ giới 60,0m.

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: **1.042,2 m².**

1.3. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa định hướng phát triển không gian kiến trúc và sử dụng đất đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/05/2025.

- Làm cơ sở để cấp giấy phép xây dựng, lập và thực hiện dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt, quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị.

1.4. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch:

Là khu đất xây dựng khách sạn.

1.5. Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch Tổng mặt bằng khu đất xây dựng khách sạn đã được Sở Xây dựng thỏa thuận tại Công văn số 349/SXD-QHKT ngày 26/01/2018. Nội dung Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 lần này, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất gồm:

- Tổng diện tích điều chỉnh tăng 145,60 m² do cập nhật Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mới cấp cho dự án.

- Điều chỉnh tăng 184,78 m² diện tích xây dựng công trình để bổ sung Nhà phụ trợ, điều chỉnh nâng tầng cao xây dựng tối đa công trình khách sạn từ 11 tầng thành 15 tầng nhằm sử dụng hiệu quả quỹ đất.

- Điều chỉnh giảm 14,95 m² diện tích đất cây xanh; 24,95 m² diện tích đất sân đường nội bộ nhằm tối ưu hóa tổ chức không gian trong khuôn viên khu đất.

Bảng so sánh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Theo Công văn số 349/SXD-QHKT ngày 26/01/2018 của Sở Xây dựng			Điều chỉnh kỳ này			Chênh lệch diện tích (m ²) tăng (+)/ giảm (-)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	TCXD tối đa (tầng)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	TCXD tối đa (tầng)	
I	Đất xây dựng công trình	439,00	49,00	11	623,78	59,85	15	+184,78
II	Đất cây xanh	227,00	25,00		212,05	20,35		-14,95
III	Đất sân đường nội bộ	230,60	26,00		206,37	19,80		-24,23
	Tổng	896,60	100,00		1.042,20	100,00		145,60

Khu đất xây dựng khách sạn có diện tích 1.042,2 m² với quy mô tầng cao 15 tầng bao gồm các chức năng đất: đất xây dựng công trình diện tích 623,78 m² chiếm tỷ lệ 59,85%; đất cây xanh diện tích 212,05m², chiếm tỷ lệ 20,35%; đất giao thông, sân đường nội bộ diện tích 206,37m² chiếm tỷ lệ 19,80% diện tích khu đất.

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

Stt	Loại đất	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)
I	Đất xây dựng công trình		623,78	59,85	7.836,55	7,52
1	Khách sạn	15	531,09			
2	Nhà phụ trợ	6	84,50			
3	Cầu nối	5	8,19			
II	Đất cây xanh		212,05	20,35		
III	Đất giao thông, sân đường nội bộ		206,37	19,80		
	Tổng diện tích		1.042,20	100,00		

Hồ sơ quy hoạch có vị trí, tính chất phù hợp với định hướng quy hoạch khu đất Công cộng - Dịch vụ đô thị theo điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng 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 định hướng quy hoạch đất Dịch vụ công cộng cấp đô thị (ký hiệu O-107/6, mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 21 tầng, hệ số sử dụng đất 12,6 lần) theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025.

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

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đảm bảo mỹ quan và công năng sử dụng, hình thành tổng thể kiến trúc hiện đại, đảm bảo các quy định về khoảng lùi, chiều cao, đầu nối giao thông và hạ tầng kỹ thuật với các công trình hiện trạng và khu vực.

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

a. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức không gian kiến trúc khách sạn theo hướng hiện đại, thông thoáng, tiện nghi; đảm bảo sự hài hòa với cảnh quan và các công trình xung quanh.

- Hình thức kiến trúc: Có tính thẩm mỹ cao, hiện đại, sáng tạo, hình khối rõ ràng, góp phần tạo điểm nhấn kiến trúc cho khu vực. Hình khối, màu sắc và ngôn ngữ kiến trúc chủ đạo phù hợp với cảnh quan chung.

- Cảnh quan: Các hạng mục khách sạn, nhà phụ trợ kết hợp với cây xanh tạo cảnh quan đẹp mắt, thông thoáng và hài hòa với không gian khu vực xung quanh.

b. Thiết kế đô thị:

* Công trình điểm nhấn: Tòa khách sạn 15 tầng.

- Cốt xây dựng: $\geq +2,60\text{m}$ (hệ cao độ lục địa).

- Khoảng lùi tối thiểu của công trình theo bề rộng lộ giới đường và chiều cao xây dựng công trình: tuân thủ quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

- Tầng cao xây dựng công trình: tối đa 15 tầng (khoảng 56,7m).

- Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,45m (so với cốt xây dựng).

- Chiều cao tầng 1: tối đa + 3,06m (so với cốt sàn tầng 1).

- Chiều cao tầng 2, 3: tối đa + 4,05m (so với cốt sàn).

- Chiều cao tầng 4: tối đa + 4,00m (so với cốt sàn).

- Chiều cao tầng 5-13: tối đa + 3,40m (so với cốt sàn).

- Chiều cao tầng 14: tối đa + 4,50m (so với cốt sàn).

- Chiều cao tầng 15: tối đa + 3,60m (so với cốt sàn).

* Nhà phụ trợ:

- Tầng cao xây dựng công trình: tối đa 06 tầng (khoảng 56,7m).

- Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,50m (so với cốt xây dựng).

- Chiều cao tầng 1: tối đa + 3,06m (so với cốt sàn tầng 1).

- Chiều cao tầng 2, 3: tối đa + 4,50m (so với cốt sàn).

- Chiều cao tầng 4: tối đa + 4,00m (so với cốt sàn).

- Chiều cao tầng 5: tối đa + 3,40m (so với cốt sàn).

- Chiều cao tầng 6: tối đa + 3,00m (so với cốt sàn).

- Ngôn ngữ kiến trúc: Ưu tiên sử dụng hình khối dạng hộp chữ nhật với các mảng lớn, đường nét tối giản và hiện đại, nhằm tạo sự chuyên nghiệp cho loại hình khách sạn.

- Chi tiết và vật liệu: Hệ thống cửa, ô văng và mái hiên được thiết kế đồng bộ với tổng thể kiến trúc. Sử dụng các vật liệu hiện đại, có tính công nghiệp cao như thép, bê tông đúc sẵn và tôn chất lượng cao, thân thiện môi trường, các giải pháp thiết kế giúp tiết kiệm năng lượng và nâng cao hiệu quả sử dụng công trình.

- Màu sắc: Sử dụng gam màu sáng, nhẹ nhàng, có tính thẩm mỹ để tạo cảm giác trang nhã kết hợp các mảng màu và chi tiết kiến trúc phù hợp để tạo điểm nhấn thị giác, phù hợp với môi trường và cảnh quan thiên nhiên khu vực.

- Cổng và tường rào: Khuyến khích sử dụng hàng rào hở hoặc luồng cây xanh cắt tía để phân định ranh giới thay cho tường gạch đặc. Chiều cao cổng, tường rào thống nhất là 2m, trong đó phần mảng đặc không quá 30% diện tích kết hợp với hệ lam, lưới hoặc mảng xanh để đảm bảo thẩm mỹ và sự thông thoáng cho lộ giới.

- Cây xanh: Cây xanh được tổ chức theo mô hình không gian mở, có sự liên kết chặt chẽ với các khu chức năng trong khu vực dự án, đồng thời kết nối đồng bộ với hệ thống giao thông nội bộ và giao thông khu vực. Cây xanh trong phạm vi dự án được bố trí trong khuôn viên, sân vườn và dọc theo ranh giới hàng rào của các hạng mục công trình. Chúng loại cây bao gồm cây thân gỗ, cây bụi, thảm cỏ và cây hoa trang trí nhằm tạo bóng mát, tăng tính thẩm mỹ và góp phần che chắn, giảm tác động thị giác của khối kiến trúc công trình.

- Hạ tầng giao thông: Thiết kế khu vực cổng ra vào đảm bảo bán kính quay xe và tầm nhìn an toàn. Tổ chức luồng giao thông nội bộ và đối ngoại khoa học, đảm bảo vận hành thông suốt, an toàn và không gây ùn tắc tại các điểm đầu nối.

- Các trang thiết bị kiến trúc như: ghế ngồi, giàn hoa trang trí, chậu cây, thùng rác, đèn chiếu sáng cảnh quan và các hạng mục phụ trợ khác được thiết kế đơn giản, hiện đại, đảm bảo hài hòa với không gian cảnh quan chung. Màu sắc chủ đạo sử dụng các gam màu sáng, nhẹ nhàng; vật liệu ưu tiên các loại gắn gũi với tự nhiên, phù hợp với từng khu vực nhằm tăng tính thẩm mỹ và bền vững.

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

a. Chuẩn bị kỹ thuật:

* Cao độ nền xây dựng: Giữ nguyên cao độ nền hiện trạng (từ +1,5m đến +2,5m) và áp dụng độ dốc thiết kế 0,4%.

* Thoát nước mưa:

- Thiết kế mạng lưới thoát nước mưa riêng thoát nước thải.

+ Nước mưa từ mái, ban công... của công trình sau khi được thu gom sẽ được dẫn vào các hố ga thoát nước mưa, sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa bên ngoài công trình. Nước mưa được thu gom về các tuyến cống ngầm chạy dọc tuyến vỉa hè sau đó thoát về kênh An Kim Hải.

b. Giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

- Đường Võ Nguyên Giáp (mặt cắt 1-1) đoạn qua dự án có lộ giới 60,0m, trong đó:

+ Chiều rộng lòng đường: $2 \times 10,5\text{m} = 21,0\text{m}$.

+ Chiều rộng vỉa hè hai bên: $2 \times 10,0\text{m} = 20,0\text{m}$.

+ Dải phân cách: $= 19,0\text{m}$.

* Giao thông nội bộ: Trong khu vực quy hoạch bố trí đường nội bộ (là khoảng sân phía trước công trình) kết nối giữa các công trình với nhau và với cổng chính, chiều rộng 3,80m.

* Đỗ xe: Dự án bố trí diện tích $615,09 \text{ m}^2$ để đỗ xe tại tầng 1 Tòa nhà khách sạn + nhà phụ trợ.

c. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước An Dương, công suất tối đa 200.000 $\text{m}^3/\text{ngày}$.

- Công trình đầu mối: Quy hoạch bể nước, trạm bơm.

- Mạng lưới đường ống:

+ Đầu nối từ tuyến ống (mạng ngoài) nằm trên đường Võ Nguyên Giáp, ống PVC đường kính D110 cấp đến từng điểm dùng nước, bể nước.

+ Hệ thống bơm cấp nước đặt trong phòng bơm tại tầng 1 có nhiệm vụ bơm nước từ bể ngầm lên bể chứa nước mái. Nước từ bể mái được phân phối theo hệ thống trục ống đứng được dẫn qua các tuyến ống nhánh C1, C2 cấp nước đến các tầng.

+ Đường ống cấp nước: Đoạn từ điểm đầu nối vào bể nước là D110, các nhánh cấp nước điểm dùng có đường kính từ D32 đến D63. Vật liệu ống là HDPE.

+ 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 đặt van xả cặn. Điểm cuối các tuyến ống có bố trí các hố xả cuối tuyến.

* Cấp nước chữa cháy:

- Nguồn cấp: từ bể ngầm phòng cháy chữa cháy, bình cứu hỏa tại các tầng, kết hợp họng cứu hỏa được bố trí dọc các tuyến đường lân cận với từng công trình.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy bên trong công trình được thiết kế riêng và phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

d. Cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

* Cung cấp năng lượng:

- Nguồn cấp: Từ trạm biến áp 110/22KV Lê Chân trên đường Võ Nguyên Giáp.

- Bố trí 01 trạm biến áp treo 22/0.4kv trong khu đất với công suất trạm dự kiến là 350kVA.

- Lưới điện hạ áp: Từ tủ điện tổng tại trạm biến áp cấp đến các tủ điện sử dụng cấp ngầm 0,4 kv đi trong rãnh cáp dưới vỉa hè.

- Hệ thống tủ điện tổng được bố trí tại tầng 1 của công trình. Tủ điện tổng, nguồn điện được phân phối đến tủ điện phụ tại các tầng thông qua hệ thống trục điện đứng. Tại mỗi tầng, bố trí tủ điện tầng để cấp điện cho các phụ tải trong phạm vi tầng đó. Tủ điện cấp cho các tải trọng lớn như thang máy, bơm nước... được cấp nguồn bằng cáp CXV ($4 \times 10\text{mm}^2$), đi trong trục kỹ thuật riêng.

- Sử dụng nguồn điện dự phòng từ hệ thống pin năng lượng mặt trời với công suất $P = 10 \text{ kW}$, phục vụ cấp điện cho chiếu sáng chung và các phụ tải tầng 1. Các tấm pin được lắp đặt trên mái công trình. Khi xảy ra sự cố mất điện lưới, thông qua cầu dao đảo chiều 1P - 60A, nguồn điện dự phòng sẽ tự động cấp điện cho các phụ tải ưu tiên. Các phụ tải đặc biệt như đèn thoát hiểm, đèn sự cố được cấp điện từ nguồn điện dự phòng hoặc ắc quy kết hợp UPS nhằm đảm bảo duy trì nguồn điện liên tục trong các trường hợp mất điện hoặc sự cố khẩn cấp.

*** Chiếu sáng:**

- Nguồn cấp: được đấu nối từ tuyến điện trung thế 22kV hiện trạng dọc đường Võ Nguyên Giáp, thuộc phạm vi cấp điện của các TBA 110kV trong khu vực.

- Hệ thống chiếu sáng được cấp điện từ các trạm biến áp trong công trình. Việc điều khiển hệ thống được thực hiện thông qua tủ điều khiển chiếu sáng đặt trực tiếp tại trạm biến áp.

- Chiếu sáng đường giao thông: Đèn đường sử dụng loại đèn LED ánh sáng trắng, công suất 100W nhằm tiết kiệm điện năng. Đèn được lắp trên trụ STK, độ cao từ 7 đến 10 mét so với mặt đường, khoảng cách giữa các trụ trung bình từ 30 đến 40 mét dọc theo các tuyến đường. Các tuyến đèn đường được đóng/mở tự động bằng rơ le thời gian hoặc rơ le quang điện.

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng cáp ngầm chuyên dụng 0,4kV CU/XPLE/PVC 4x10mm², luồn trong ống PVC chịu lực, chôn ngầm trong đất hoặc đi trong mương cáp ở độ sâu 0,7m.

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.

- Giai đoạn 1: Nước thải phát sinh từ công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại đặt dưới công trình, sau đó được thu gom vào hố ga và thoát ra hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

- Giai đoạn 2: Nước thải sau khi được xử lý đạt theo QCVN 14:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung, theo hệ thống cống thoát nước chôn ngầm dọc tuyến vỉa hè thoát về kênh An Kim Hải.

- Hệ thống thoát nước thải bên ngoài gồm: cống, ga thăm, ga thoát nước thải được bố trí tại các điểm giao cắt và vị trí đổi hướng dòng chảy, khoảng cách tối đa giữa hai ga là 30m.

- Quy hoạch đường cống thu gom nước thải: sử dụng cống HDPE D160, độ dốc tối thiểu $i_{\min} \geq 1/D$, bám theo các tuyến đường quy hoạch.

*** Quản lý chất thải rắn:**

- Phân loại chất thải rắn (CTR): Để thuận lợi cho công tác thu gom, vận chuyển và tái sử dụng, chất thải rắn cần được phân loại ngay tại nguồn phát sinh và đúng thời điểm phát sinh.

- Thu gom chất thải rắn: Chất thải rắn thông thường có khả năng tái chế và chất thải rắn thông thường không có khả năng tái chế được thu gom riêng biệt.

- Xử lý chất thải rắn: Thuê đơn vị chức năng vận chuyển chất thải về khu xử lý chất thải rắn của thành phố để xử lý theo quy định.

f. Hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc được đấu nối vào mạng viễn thông chung của phường Lê Chân, sử dụng tuyến cáp trên đường Võ Nguyên Giáp.

- Phương thức:

+ Áp dụng công nghệ truy cập mạng quang thụ động theo chuẩn GPON (Gigabit-capable Passive Optical Networks).

+ Sử dụng dịch vụ viễn thông FTTH (Fiber To The Home) - mạng viễn thông băng thông rộng sử dụng công nghệ cáp quang, cung cấp các dịch vụ tốc độ cao kết nối trực tiếp đến tận công trình.

+ Đường truyền dữ liệu đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng cho từng khu vực, giai đoạn, tránh lãng phí dung lượng cáp và có khả năng thích ứng với yêu cầu phát triển tốc độ cao trong tương lai.

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi có xét đến khả năng các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng để phát triển dịch vụ.

- Hình thức đi cáp: Cáp thông tin được hạ ngầm nhằm đảm bảo chất lượng truyền dẫn và mỹ quan đô thị, đồng thời đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Cáp quang được luồn trong ống nhựa HDPE. Cáp trong mạng nội bộ đi trong ống PVC, các đoạn cáp đi qua đường phải được luồn trong ống thép.

1.8. 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.

2. Nội dung lưu ý khác:

Công ty TNHH thương mại du lịch và dịch vụ Hoa Phượng 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 điều chỉnh 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; thực hiện lập hồ sơ và triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy định pháp luật hiện hành.

Yêu cầu Công ty TNHH thương mại du lịch và dịch vụ Hoa Phượng triển khai thi công xây dựng dự án theo đúng ranh giới, các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất tại điều chỉnh Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được duyệt; Xây dựng và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch; Không tự ý thay đổi chức năng đất, vị trí các công trình, diện tích các 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 trước khi thực hiện; Báo cáo tiến độ thực hiện quy hoạch cho Ủy ban nhân dân

phường, 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 chấp thuận điều chỉnh Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khách sạn Hoa Phượng tại đường Võ Nguyên Giáp, làm căn cứ để Công ty TNHH thương mại du lịch và dịch vụ Hoa Phượng triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo quy định./.

Nơi nhận:

- CT UBND phường;
- Như trên;
- Lưu: VT, XDMT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Phạm Văn Tân



