

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500

DỰ ÁN ĐẦU TƯ CẢI TẠO HỒ SEN

ĐỊA ĐIỂM: ĐƯỜNG HỒ SEN, PHƯỜNG LÊ CHÂN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

CƠ QUAN CHẤP THUẬN

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LÊ CHÂN

Kèm theo Văn bản số 4949/UBND-XD&MT

Ngày 9/9/2026



CHỦ TỊCH

PHẠM VĂN TÂN

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH :

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHƯỜNG LÊ CHÂN

Kèm theo Tờ trình số 268/TTr-QLDA

Ngày 3/9/2026



PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Mạnh Toàn

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH

TRUNG TÂM TƯ VẤN THIẾT KẾ, QUY HOẠCH

VÀ GIÁM ĐỊNH CHẤT LƯỢNG

CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG



PHÓ GIÁM ĐỐC

Đào Anh Tuấn

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1: PHẦN MỞ ĐẦU.....4

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch..... 4

1.2. Các căn cứ lập quy hoạch 4

1.3. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích lập quy hoạch 5

CHƯƠNG 2: PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH.....7

2.1. Điều kiện tự nhiên 7

2.2. Hiện trạng sử dụng đất..... 7

2.3. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan 7

2.4. Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và môi trường..... 7

2.4.1. Chuẩn bị kỹ thuật: 7

2.4.2. Giao thông: 8

2.4.3. Cung cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng: 8

2.4.4. Xử lý chất thải rắn:..... 8

2.5. Đánh giá tổng hợp 8

CHƯƠNG 3: NỘI DUNG QUY HOẠCH.....9

3.1. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch..... 9

3.1.1. Mục tiêu: 9

3.1.2. Tính chất: 9

3.2. Các vấn đề cơ bản cần giải quyết..... 9

3.3. Yêu cầu, định hướng của quy hoạch cấp trên..... 9

3.4. Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho khu vực lập quy hoạch..... 10

3.5. Quy hoạch sử dụng đất 10

3.6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan..... 12

3.6.1. Quy hoạch hệ thống cây xanh 13

3.6.2. Quy hoạch giao thông..... 13

3.6.3. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật: 14

3.6.4. Quy hoạch cung cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng 15

3.6.5. Quy hoạch xử lý chất thải rắn..... 18

CHƯƠNG 4: KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ.....19

CHƯƠNG 5: PHỤ LỤC20

CHƯƠNG 1: PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Sau khi Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án cải tạo Hồ Sen được phê duyệt tại Quyết định số 2229/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của UBND quận Lê Chân, công tác triển khai chuẩn bị đầu tư và rà soát phương án tổ chức không gian, hạ tầng kỹ thuật đã được thực hiện. Trong quá trình đó, cho thấy một số nội dung cần được nghiên cứu điều chỉnh nhằm đảm bảo tính khả thi và hiệu quả đầu tư của dự án.

Cụ thể, theo phương án quy hoạch đã được duyệt, cơ cấu sử dụng đất trong khu vực chủ yếu là đất cây xanh, mặt nước kết hợp thể dục thể thao. Tuy nhiên, qua quá trình khảo sát hiện trạng, đánh giá nhu cầu sử dụng thực tế và tổ chức giao thông trong khu vực cho thấy hệ thống giao thông, đường dạo, kết nối tiếp cận quanh hồ cần được điều chỉnh, bổ sung để:

- Đảm bảo khả năng tiếp cận thuận lợi, an toàn cho người dân;
- Tăng cường khả năng kết nối với các tuyến đường xung quanh khu vực Hồ Sen;
- Phục vụ tốt hơn nhu cầu tổ chức các hoạt động văn hóa, thể dục thể thao và không gian công cộng.

Do đó, việc điều chỉnh giảm một phần diện tích đất cây xanh, mặt nước để bổ sung diện tích đất giao thông là cần thiết. Việc điều chỉnh quy hoạch được thực hiện trong phạm vi ranh giới nghiên cứu, không làm thay đổi tổng diện tích khu đất, không làm thay đổi tính chất, chức năng chính của khu vực là công viên cây xanh – mặt nước kết hợp thể dục thể thao, đồng thời không ảnh hưởng đến định hướng phát triển không gian chung của khu vực theo các quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.

Bên cạnh đó, việc điều chỉnh còn nhằm:

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất;
- Đảm bảo sự đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và tổ chức không gian cảnh quan;
- Khắc phục một số bất cập trong phương án quy hoạch đã được duyệt khi triển khai thực tế;
- Tạo điều kiện thuận lợi cho công tác đầu tư xây dựng và quản lý sau này.

Vì vậy, việc lập Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án cải tạo Hồ Sen là cần thiết, phù hợp với yêu cầu thực tiễn, góp phần hoàn thiện không gian cảnh quan, nâng cao chất lượng môi trường sống và đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa, thể dục thể thao của Nhân dân trong khu vực.

1.2. Các căn cứ lập quy hoạch

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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

Căn cứ Thông tư số 17/2025/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;

Căn cứ Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng 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 Quyết định số 323/QĐ- TTg ngày 30/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng 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 UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 2229/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của UBND quận Lê Chân về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án cải tạo Hồ Sen;

Căn cứ Văn bản số 8072/VP-XDCT ngày 03/7/2026 của Văn phòng UBND thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh Dự án đầu tư cải tạo Hồ Sen;

Căn cứ Văn bản số 3744/UBND-XDMT ngày 14/7/2026 của UBND phường Lê Chân về việc lấy ý kiến thống nhất vào Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư cải tạo hồ Sen, phường Lê Chân;

Căn cứ Văn bản số 8129/SXD-PPTĐT ngày 20/7/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư cải tạo Hồ Sen, phường Lê Chân;

Các quy chuẩn, quy phạm, văn bản, tài liệu, quy định ngành có liên quan;

Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500, bản đồ địa chính; Số liệu thống kê do địa phương cung cấp...

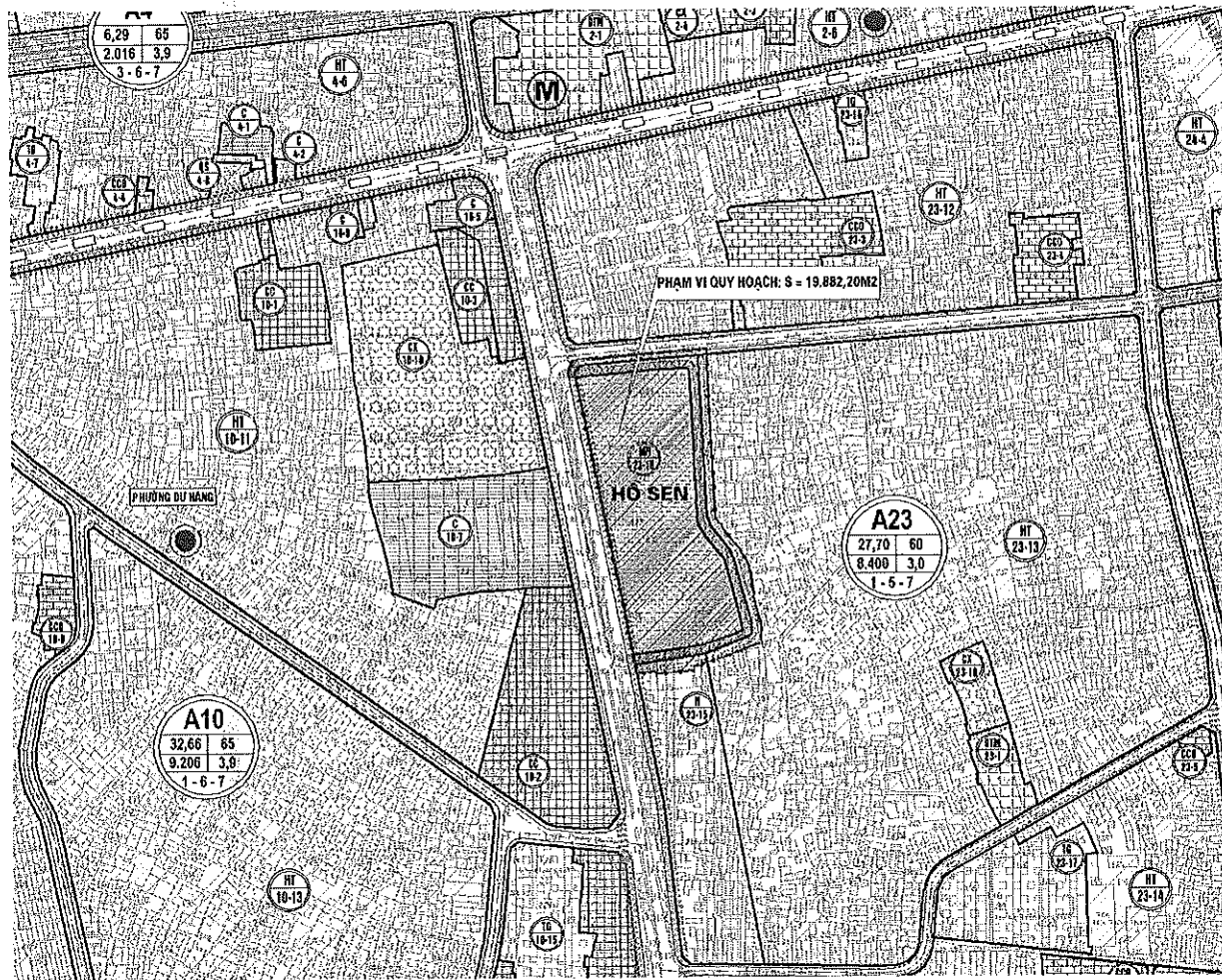
1.3. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích lập quy hoạch

- Vị trí: khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa bàn phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới:

- + Phía Bắc giáp đường Chợ Con;
- + Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng và đường ven Hồ Sen;
- + Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng và đường ven Hồ Sen;
- + Phía Tây giáp đường Hồ Sen.

- Quy mô diện tích: 19.882,20m².



Vị trí khu vực lập quy hoạch trong
Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040

CHƯƠNG 2: PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

- Vị trí lập quy hoạch là khu vực Hồ Sen.

2.1. Điều kiện tự nhiên

- Địa hình: Khu vực có địa hình bằng phẳng.
- Địa chất: nền đất yếu, cường độ chịu nén đất nền R= 0,1 ÷ 0,25 kg/cm².
- Khí hậu: Có chung điều kiện khí hậu của Hải Phòng, chịu ảnh hưởng của khí hậu nhiệt đới gió mùa khu vực Duyên hải Bắc Bộ: Nóng ẩm, mưa nhiều, có 4 mùa Xuân, Hạ, Thu, Đông tương đối rõ rệt.
- Nhiệt độ trung bình hàng năm: 23⁰C.
- Độ ẩm trung bình hàng năm: 83,8%.
- Lượng mưa trung bình hàng năm: 1780 mm.
- Hướng gió hiện hành: Mùa mưa: Đông Nam; Mùa khô: Đông Bắc.
- Thủy văn: chịu ảnh hưởng của chế độ thủy văn nhật triều.
- Cảnh quan thiên nhiên: mang cảnh quan đặc trưng của khu vực đô thị cũ.

2.2. Hiện trạng sử dụng đất

- Quỹ đất trong khu vực lập quy hoạch là khu vực mặt nước.
- Thống kê hiện trạng sử dụng đất khu vực lập quy hoạch như sau:

BẢNG THỐNG KÊ CÔNG TRÌNH		
STT	Loại đất	Diện tích (m2)
1	Đất mặt nước	15.364,30
2	Trạm bơm	21,00
3	Chân kè đá	1.133,20
4	Đất giao thông	3.363,70
	Tổng diện tích	19.882,20

2.3. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan

- Hiện trạng kiến trúc: Trong ranh giới lập quy hoạch hiện có 1 trạm bơm hiện trạng và 3 trạm biến áp.
- Hiện trạng cảnh quan khu vực lập quy hoạch: Là khu vực Hồ Sen.

2.4. Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và môi trường

2.4.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cốt nền xây dựng (hệ cao độ Lục địa): Khu vực nghiên cứu cao độ trung bình -0,60m + 1,72m.
- Thoát nước mưa:
 - + Đường chợ Con: Nước mưa thoát theo tuyến thoát nước mưa hiện trạng vào hồ Sen.
 - + Đường ven hồ Sen: Nước mưa thu vào hố thu nước và thoát vào hồ Sen bằng đường ống PVC D200.
- *Nhận xét:
 - Thuận lợi thoát nước vì đã có hệ thống thoát nước mưa hiện trạng.
 - Cao độ nền chưa đạt theo quy hoạch cấp trên.

2.4.2. Giao thông:

- Phía Bắc giáp đường Chợ Con;
- Phía Tây giáp đường Hồ Sen;
- Phía Nam và phía Đông giáp đường ven Hồ Sen;
- * Nhận xét: Khu vực lập quy hoạch rất thuận lợi về giao thông.

2.4.3. Cung cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng:

- Cấp điện: Nguồn điện được lấy từ trạm biến áp 630kVA-22/0,4KV Kiến thiết 2 hạ thế qua công tơ 3 pha của ngành điện cấp điện cho hệ thống chiếu sáng.

- Chiếu sáng:

- + Đường chợ Con chiếu sáng bằng cột đèn cao áp hiện trạng;
- + Đường ven hồ Sen dự kiến chiếu sáng bằng cột đèn cao áp.

* Nhận xét: Khu vực lập quy hoạch rất thuận lợi cấp điện và dự kiến sẽ được cấp điện từ TBA 630kVA-22/0,4KV Kiến thiết dân dụng 2.

2.4.4. Xử lý chất thải rắn:

- Xử lý chất thải rắn: chất thải rắn khu vực nghiên cứu và dân cư xung quanh hiện được đơn vị chuyên môn thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn cấp thành phố xử lý.

2.5. Đánh giá tổng hợp

- Điểm mạnh:

- + Giao thông đối ngoại thuận tiện: giáp đường Hồ Sen và đường Chợ Con;
- + Địa hình bằng phẳng, thuận lợi trong quá trình xây dựng;
- + Giáp khu vực dân cư hiện hữu, thuận lợi cho kết nối hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

- Điểm yếu: Không có khả năng mở rộng quỹ đất.

- Cơ hội:

- + Góp phần cải tạo, chỉnh trang đô thị;
- + Được xác định là một trong những khu vực điểm nhấn đô thị của khu vực.

- Thách thức:

- + Thay đổi cảnh quan tự nhiên;
- + Quá trình xây dựng công trình tác động đến môi trường.

- Giải pháp:

- + Thực hiện đầu tư theo quy hoạch được duyệt, quan trắc và xây dựng các biện pháp bảo vệ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

CHƯƠNG 3: NỘI DUNG QUY HOẠCH

3.1. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch

3.1.1. Mục tiêu:

- Rà soát, điều chỉnh Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án cải tạo Hồ Sen nhằm đảm bảo tính khả thi và hiệu quả trong quá trình triển khai thực hiện.

- Cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040.

- Hoàn thiện tổ chức không gian, cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực Hồ Sen theo hướng đồng bộ, hiện đại, phù hợp với điều kiện thực tế.

- Tăng cường khả năng kết nối giao thông, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa, thể dục thể thao và không gian công cộng của người dân.

- Góp phần chỉnh trang đô thị, cải thiện môi trường cảnh quan, nâng cao chất lượng sống và từng bước xây dựng, phát triển đô thị Hải Phòng theo định hướng hiện đại, bền vững.

3.1.2. Tính chất:

Là khu vực đất mặt nước (Hồ Sen).

3.2. Các vấn đề cơ bản cần giải quyết

- Đảm bảo phương án quy hoạch phù hợp với Quy hoạch chung thành phố và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040 đã được phê duyệt.

- Rà soát, điều chỉnh tổ chức không gian, sử dụng đất và giao thông nội bộ, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và khả năng kết nối hạ tầng.

- Đảm bảo hài hòa kiến trúc cảnh quan, cải thiện môi trường sinh thái và đáp ứng nhu cầu sử dụng không gian công cộng.

3.3. Yêu cầu, định hướng của quy hoạch cấp trên

Căn cứ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng 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 30/03/2023, khu vực nghiên cứu thuộc vùng phát triển “đô thị hiện hữu cải tạo, chỉnh trang”, có chức năng sử dụng đất là đất mặt nước. Phương án quy hoạch chi tiết phù hợp với định hướng phát triển không gian và không làm thay đổi tính chất sử dụng đất theo quy hoạch chung.

Theo Quy hoạch phân khu quận Lê Chân tỷ lệ 1/2000 đến năm 2040 được phê duyệt tại Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của UBND thành phố Hải Phòng, khu đất có chức năng sử dụng đất là đất mặt nước. Nội dung quy hoạch đảm bảo tuân thủ chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch và định hướng tổ chức không gian theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án cải tạo Hồ Sen đã được phê duyệt tại Quyết định số 2229/QĐ-UBND ngày 30/8/2024. Phương án quy hoạch được thực hiện trên cơ sở rà soát, cập nhật phương án đã duyệt, điều chỉnh một số nội dung về cơ cấu sử dụng đất và tổ chức giao thông nội bộ nhằm nâng cao hiệu quả khai thác, sử dụng; không làm thay đổi tổng diện tích, ranh giới và tính chất sử dụng đất của khu vực.

Theo quy định tại Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ, trong trường hợp Chương trình phát triển đô thị chưa được phê duyệt, việc đánh giá sự phù hợp của dự án được căn cứ theo quy hoạch chung. Do đó, phương án quy hoạch đảm bảo phù hợp với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị của thành phố Hải Phòng.

3.4. Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho khu vực lập quy hoạch

a) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật tuân thủ: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và Quyết định số 2229/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố;

b) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

* Cao độ san nền: $\geq +2,12\text{m}$ (cao độ Lục địa)

* Cấp điện:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| + Chiều sáng sân đường | : 1W/m ² . |
| + Chiều sáng vườn hoa | : 0,5W/m ² |
| + Cấp điện hạ tầng kỹ thuật | : 20W/m ² |

* Xử lý chất thải rắn:

- Lượng CTR công cộng phát sinh: 0,5 tấn/ha.

3.5. Quy hoạch sử dụng đất

- Khu vực lập quy hoạch gồm các loại đất: đất cây xanh – mặt nước - thể dục thể thao, đất hạ tầng kỹ thuật và đất giao thông. Cụ thể:

+ Bố trí đất cây xanh – mặt nước - thể dục thể thao với tổng diện tích là 16.921,06m² chiếm tỷ lệ 85,11% tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật chung có diện tích là 35,00m² chiếm tỷ lệ 0,20% bao gồm trạm bơm, trạm điện, trạm biến áp.

+ Diện tích đất giao thông là 2.926,14m² chiếm tỷ lệ 14,69% diện tích nghiên cứu quy hoạch.

- Tỷ lệ các loại đất và các chỉ tiêu sử dụng đất với từng loại đất cụ thể trong các bảng thống kê sau:

BẢNG ĐÁNH GIÁ SỬ DỤNG ĐẤT							
TT	LOẠI ĐẤT	Theo QĐ số 2229/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của UBND Quận Lê Chân		Kỳ này		Chênh lệch	
		DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)	Tăng (+)	Giảm (-)
1	ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC - THỂ DỤC THỂ THAO	17.284,10	86,90	16.921,06	85,11		- 363,04
2	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT CHUNG	35,00	0,20	35,00	0,20	0	
3	ĐẤT GIAO THÔNG	2.563,10	12,90	2.926,14	14,69	+363,04	
	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH	19.882,20	100,00	19.882,20	100,00	0	

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT							
T T	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ (M2)	S Ô L Ô	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)	TÀN G CAO (Tầng)
I	ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC - THỂ DỤC THỂ THAO				16.921,06	85,11	
	ĐẤT CÂY XANH - THẨM CỎ				501,30		
1	CX1- CX42	Đất cây xanh số 01 - số 42	1,40	42	58,80		
2	CX43-CX48	Đất cây xanh số 43 - số 48	8,50	6	51,00		
3	CX49	Đất cây xanh số 49	13,90	1	13,90		
4	CX50	Đất cây xanh số 50	377,60	1	377,60		
	MẶT NƯỚC				14.588,00		
1	MN	Hồ Sen	14.588,00	1	14.588,00		
	THỂ DỤC THỂ THAO				1.831,76		
1	TDTT	Sân thể dục thể thao	1.831,76	1	1.831,76		
II	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT CHUNG				35,00	0,20	
	HẠ TẦNG KỸ THUẬT HIỆN TRẠNG				19,10		
1	HTKT 1	Trạm bơm (Hạ tầng kỹ thuật hiện trạng)	19,10	1	19,10		1
	HẠ TẦNG KỸ THUẬT MỚI				15,90		
2	HTKT 2	Trạm điện	0,30	1	0,30		
3	HTKT 3	Trạm biến áp số 1	5,20	1	5,20		
4	HTKT 4	Trạm biến áp số 2	5,20	1	5,20		
5	HTKT 5	Trạm biến áp số 3	5,20	1	5,20		
III	ĐẤT GIAO THÔNG				2.926,14	14,69	
TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT			19.882,20		19.882,20	100,00	

Mật độ xây dựng thuần toàn khu là 0,1%; Hệ số sử dụng đất: 0,001 lần.

Khoảng lùi công trình đối với các trục đường trong khu vực lập quy hoạch tuân thủ quy định trong bảng sau:

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

Mật độ xây dựng; Hệ số sử dụng đất; Khoảng lùi công trình trong khu vực lập quy hoạch đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, được nghiên cứu tính toán cụ thể ở giai đoạn tiếp theo.

3.6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đảm bảo yêu cầu chỉnh trang đô thị, tạo cảnh quan khu vực Hồ Sen, bố trí trồng cây xanh, tạo đường dạo, xây dựng mới sân thể dục thể thao tạo ra nơi sinh hoạt văn hóa, thể thao cho dân cư khu vực lân cận.

Cảnh quan: tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan góp phần tạo dựng hình ảnh cho đô thị phường Lê Chân.

a. Nguyên tắc chung:

- Gắn kết chặt chẽ khu vực quy hoạch với các khu đô thị lân cận và hạ tầng kỹ thuật, môi trường.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tuân thủ: 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, quy định về 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.

b. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tuân thủ và đảm bảo cơ cấu, hoạt động của trường học. Bố trí các vườn hoa, cây xanh tại trung tâm khu đất kết hợp với dải cây xanh xung quanh ranh giới để tạo điểm nhấn xanh đồng thời cải thiện vi khí hậu, tạo môi trường trong lành, giảm thiểu tiếng ồn cho khu vực dân cư lân cận.

- Kiến trúc: Hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với công năng sử dụng môi trường và các công trình kiến trúc lân cận.

- Cảnh quan: Bố trí không gian cảnh quan hài hoà với không gian cảnh quan đô thị hiện hữu và cảnh quan các dự án xung quanh.

c. Thiết kế đô thị:

- Cốt xây dựng: ≥ +2,12m (hệ cao độ lục địa).

- Công trình kiến trúc cảnh quan điểm nhấn mặt hồ: Tháo dỡ 30m lan can phía đường Hồ Sen; Xây dựng công trình kiến trúc cảnh quan điểm bằng bê tông cốt thép trên cọc, tiếp cận từ phía đường Hồ Sen, vừa làm điểm nhấn kiến trúc vừa phục vụ nhu cầu văn hóa tinh thần của cư dân.

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

- Cải tạo vỉa hè đường vòng Hồ Sen, đường Chợ Con.

- Cải tạo vỉa hè phía dân cư đường vòng Hồ Sen: Phá dỡ viên bó vỉa và lớp gạch lát vỉa hè cũ, lắp đặt bó vỉa bê tông đúc sẵn cho xe dắt qua được, lát gạch bê tông giả đá.

- Cải tạo vỉa hè phía đường Chợ Con: Phá dỡ viên bó vỉa và lớp gạch lát vỉa hè cũ, lắp đặt bó vỉa bê tông đúc sẵn không cho xe dắt qua, lát gạch granit tự nhiên.

- Làm mới vỉa hè rộng 5m đưa quanh hồ phía đường vòng Hồ Sen và phía đường Chợ Con: tháo dỡ toàn bộ lan can, hệ thống đèn chiếu sáng quanh hồ; Xây dựng kết cấu bê tông cốt thép đưa ra hồ trung bình 3,0m tính từ mép kè đá hiện trạng (riêng 2 góc hồ phía đối diện đường Hồ Sen sẽ đưa ra hồ nhiều hơn để tạo đường cong cho góc hồ và là nơi đặt thiết bị thể dục thể thao ngoài trời cho cư dân); Lắp đặt viên bó vỉa bê tông đúc sẵn không cho xe dắt qua; Lát đá granit tự nhiên; Lắp hệ thống lan can mới.

- Cải tạo đường vòng Hồ Sen: Đổ bê tông nhựa asphalt bù lún, tạo độ dốc về phía hồ và nâng cao mặt đường.

- Vật liệu xây dựng chủ đạo: vật liệu xây dựng địa phương kết hợp vật liệu xây dựng hiện đại.

- Tổ chức sân vườn, cây xanh: Làm mới bồn hoa, tiểu cảnh vỉa hè phía đường Chợ Con; Trồng cây xanh, cây cảnh trong bồn; Làm tiểu cảnh trang trí che trạm bơm hiện trạng tạo không gian trong lành, cũng như giảm thiểu tác động tiêu cực như bụi, tiếng ồn trong khu vực đô thị hiện hữu.

- Hệ thống cây xanh: gồm cây xanh đường phố và cây thủy sinh mặt hồ, được nghiên cứu trồng phù hợp với các quy định và điều kiện khí hậu khu vực.

- Tiểu cảnh, thiết bị tiện ích công cộng: Lắp đặt màn hình Led để tuyên truyền và lắp đặt thiết bị thể dục thể thao ngoài trời, nghiên cứu sử dụng các loại hình kiến trúc nhỏ, các tác phẩm trang trí phù điều, điêu khắc... lồng ghép với tiện ích sử dụng như các điểm nghỉ ngơi, vui chơi, thư giãn cho nhân dân trên địa bàn. Bố trí các điểm đặt thùng rác, biển chỉ dẫn, đèn chiếu sáng, đèn trang trí quanh hồ.

- Lắp đặt hệ thống đèn chiếu sáng phía trên vỉa hè đưa ra hồ phía đường vòng Hồ Sen và đường Chợ Con, lắp đặt hệ thống đèn trang trí phía dưới vỉa hè đưa ra hồ phía đường vòng Hồ Sen và đường Chợ Con, trong bồn hoa, tiểu cảnh vỉa hè phía đường Chợ Con. Lắp đặt hệ thống đèn chiếu sáng và trang trí công trình kiến trúc cảnh quan điểm nhấn mặt hồ.

3.6.1. Quy hoạch hệ thống cây xanh.

Hệ thống cây xanh trong khu vực bao gồm cây xanh đường phố và cây xanh vườn hoa sử dụng công cộng đảm bảo tuân thủ theo Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11 tháng 06 năm 2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị. Quy định trong khu không xây dựng công trình.

3.6.2. Quy hoạch giao thông

Giao thông trong khu vực lập quy hoạch được kết nối trực tiếp với đường Chợ Con và đường Hồ Sen.

- Phía Bắc giáp đường Chợ Con (mặt cắt 5-5) lộ giới 15,0m theo Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 03/10/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2025;

- Phía Tây giáp đường Hồ Sen lộ giới 32,5m;

- Phía Nam giáp đường ven Hồ Sen hiện trạng lộ giới 8,4m đến 14,4m;

- Phía Đông giáp đường ven Hồ Sen hiện trạng lộ giới 8,4m đến 13,4m;

3.6.3. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

3.6.3.1. Cao độ nền xây dựng

a) Cơ sở thiết kế:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- TCVN 4447-2012: Công tác đất - thi công và nghiệm thu.
- TCXD 9379-2012: Kết cấu xây dựng và nền. Nguyên tắc cơ bản về tính toán.
- Quyết định 1931/QĐ-UBND ngày 03/10/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050.
- Quyết định 510/QĐ-UBND ngày 08/3/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt thành phố Hải Phòng đến năm 2025.
- Quyết định 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

b) Cao độ nền xây dựng (Cao độ lục địa):

- Căn cứ định hướng quy hoạch cao độ nền thoát nước mặt toàn thành phố đến năm 2025. Khu vực quận Lê Chân: $\geq +2,12$ m.
- Căn cứ định hướng quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật trong đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000 quận Lê Chân, khu vực nghiên cứu cốt nền $\geq +2,12$ m.
- Đảm bảo sự tiêu thoát nước tự chảy, không ngập lụt trong quá trình sử dụng, phù hợp với cao độ san nền chung của khu vực.
- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực, không làm ảnh hưởng đến hoạt động tiêu, thoát hiện có của khu vực lân cận.
- Khối lượng thi công đắp nền ít nhất.
- Lựa chọn cao độ nền khu vực quy hoạch $+2,12$ m.

3.6.3.2. Quy hoạch thoát nước mưa

a) Cơ sở thiết kế:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-2:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát nước.
- TCVN 7957:2023 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế.
- Quyết định số 2229/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040.
- Quyết định 510/QĐ-UBND ngày 08/3/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt thành phố Hải Phòng đến năm 2025.
- Quyết định 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

b) Phương án thoát nước:

- Thoát nước mưa riêng với nước thải.

- Hướng thoát nước:

* Đường Chợ Con:

+ Giai đoạn đầu: Nước mặt được thu gom vào hệ thống cống thoát ra đường cống D800 hiện trạng trên đường Chợ Con và thoát ra điểm tiếp nhận cuối cùng trên sông Lạch Tray.

+ Giai đoạn sau: khi đường Chợ Con được mở rộng theo quy hoạch và tuyến cống thoát nước được xây dựng mới, nước mặt khu vực nghiên cứu sẽ được thu gom và đầu nối vào tuyến cống mới.

* Đường ven Hồ Sen:

+ Giai đoạn đầu: Nước mưa thu vào hố thu nước và thoát vào Hồ Sen bằng đường ống PVC D200.

* Nước trong Hồ Sen sẽ được thoát đi theo cửa cống phía Tây Nam hồ.

- Giải pháp thoát nước mưa:

+ Chọn hướng thoát theo hướng dốc của nền đường và được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất.

+ Mạng lưới đường cống trong khu vực nghiên cứu: PVC D200.

3.6.4. Quy hoạch cung cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng

3.6.4.1. Cấp điện

a) Cơ sở thiết kế:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- QCVN 07-5:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Công trình cấp điện.

- Quy phạm trang bị điện: 11TCN – (19, 20, 21) – 2006 do Bộ Công nghiệp ban hành năm 2006.

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9206: 2012 Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng.

- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan.

b) Chỉ tiêu tính toán:

+ Chiếu sáng sân đường : 1W/m².

+ Chiếu sáng vườn hoa : 0,5W/m²

+ Cấp điện đất hạ tầng kỹ thuật: : 20W/m²

c) Nhu cầu sử dụng điện:

Bảng tính nhu cầu cấp điện

STT	Chỉ tiêu	Ký hiệu	Đơn vị	Công suất điện tính toán
1	Công suất cấp điện cho vườn hoa	Ptt2	KW	8,46
	Diện tích đất		m ²	16.921,06
	Tiêu chuẩn cấp điện		W/m ²	0,50
2	Công suất cấp điện cho giao thông	Ptt3	KW	2,93
	Diện tích đất		m ²	2.926,14
	Tiêu chuẩn cấp điện		W/m ²	1,00
3	Công suất cấp điện cho trạm bơm	Ptt3	KW	0,38

	Diện tích đất		m2	19,06
	Tiêu chuẩn cấp điện		W/m2	20,00
Tổng công suất (Ptt= Ptt1+Ptt2+Ptt3)			KW	11,73
Hệ số đồng thời				0,80

- Công suất tính toán P= 11,73kW

- Công suất toàn phần S= 9,38kVA

Trong đó:

+ Hệ số công suất = 0,8

+ Dự phòng 10% + tổn hao 5%.

*** Nguồn điện:**

Từ trạm biến áp TBA 630kVA-22/0,4KV Kiến thiết dân dụng 2 công suất 630kVA.

*** Trạm biến áp:**

Di chuyển và thay thế 03 trạm biến áp treo: TBA 630kVA-22/0,4KV Kiến thiết 2+3 & Chợ con 1, TBA 630kVA-22/0,4KA Kiến thiết dân dụng 2, TBA400kVA-22/0,4KV Kiến thiết dân dụng thành 03 trạm biếp áp 01 cột trên vỉa hè đường Chợ Con.

*** Lưới điện:**

+ Lưới hạ áp: từ trạm biến áp dự kiến cấp nguồn đến các hộp phụ tải bằng các tuyến cáp ngầm 0,4kV CU/XLPE/PVC 4x120mm².

Đường cáp ngầm được đặt trực tiếp trong hào cáp, đoạn qua đường được luồn trong ống nhựa HDPE chịu lực và được chôn trực tiếp trong đất. Cáp điện có đặc tính chống thấm dọc. Cáp ngầm được chôn sâu tối thiểu 0,7m so với cốt san nền, lớp dưới cùng là cát đen đầm chặt dày 0,3m. Trên lớp cát đen đặt gạch chỉ (9 viên/1m) để bảo vệ cáp, lớp trên cùng là lớp đất mịn ở độ sâu 0,2m so với cốt san nền. Phía trên vỉa hè hoặc đường phải đặt các viên bảo cáp bằng sứ.

3.6.4.2. Quy hoạch chiếu sáng

a) Cơ sở thiết kế:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-7: 2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình chiếu sáng.
- Quy phạm trang bị điện: 11 - TCN – (19, 20, 21) – 2006 do Bộ Công công nghiệp ban hành năm 2006.
- TCXDVN 259: 2001 Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường phố, quảng trường.
- TCXDVN 333: 2005 tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo bên ngoài công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị.

- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan.

b) Nguồn cấp chiếu sáng:

Hệ thống chiếu sáng được cấp nguồn từ trạm biến áp 630kVA-22/0,4KV Kiến thiết 2 công suất 630kVA thông qua 01 tủ điều khiển đặt tại trạm điện.

c) 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 đèn chiếu sáng với chiều cao 6m. Khoảng cách trung bình 20m/đèn.

Đèn chiếu sáng:

- + Sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.
- + Công suất 100w/đèn
- + Cấp bảo vệ: IP66
- + Cấp cách điện: CLASS I

Lưới điện chiếu sáng:

Quy hoạch tuyến cáp chiếu sáng riêng. Sử dụng cáp ngầm 0,4kV- CU/XLPE/PVC, tiết diện 4x4mm². Cáp điện chiếu sáng được luồn trong ống nhựa chịu lực.

Tính toán tiết diện dây dẫn điện.

Tiết diện dây dẫn trung áp:

- Tiết diện dây cáp ngầm được chọn theo mật độ dòng điện kinh tế: $S=I/J_{kt}$

+ I: Là dòng điện tính toán lớn nhất của đường dây trong chế độ làm việc bình thường có tính đến tăng trưởng phụ tải theo quy hoạch, không kể đến dòng điện tăng theo sự cố hệ thống hoặc phải cắt điện để sửa chữa bất kỳ phần tử nào trên lưới.

+ J_{kt} : Mật độ dòng kinh tế (bảng I.1.3 Quy phạm trang bị điện 2006)

Vật dẫn điện	Mật độ dòng điện kinh tế (A/mm ²)		
	Số Vật dẫn điện giờ sử dụng phụ tải cực đại trong năm (h)		
	Trên 1000 đến 3000	Trên 3000 đến 5000	Trên 5000
Thanh và dây trần:			
+ Đồng	2,5	2,1	1,8
+ Nhôm	1,3	1,1	1,0
Cáp cách điện giấy, dây bọc cao su, hoặc PVC:			
+ Ruột đồng	3,0	2,5	2,0
+ Ruột nhôm	1,6	1,4	1,2
Cáp cách điện cao su hoặc nhựa tổng hợp:			
+ Ruột đồng	3,5	3,1	2,7
+ Ruột nhôm	1,9	1,7	1,6

Tiết diện dây dẫn hạ áp:

- Cáp được chọn theo điều kiện phát nóng cho phép: $k_1.k_2.I_{cp} \geq I_t$

Với khoảng cách giữa các sợi cáp là 100 mm trong cùng rãnh cáp dưới đất thì: $k_2 = 1$ (1 sợi cáp); $k_2 = 0,9$ (2 sợi cáp); ...

I_{cp} - Dòng điện lâu dài cho phép của dây dẫn định chọn.

- Tính toán lựa chọn tổn hao cáp hạ thế: Việc tính toán và lựa chọn cáp cho các trục, các lộ theo nguyên tắc giống nhau do đó chỉ cần tính toán cho trục cáp dài nhất.

Tổn hao điện áp cho phép $\leq 5\%$.

Theo thiết kế trục cáp dài nhất là đoạn > tới các hộ tiêu thụ. Công thức tính tổn hao:

$$\Delta U\% = \frac{L(P \cdot r_0 + Q \cdot x_0)}{U^2_{dm}} \times 100\%$$

Trong đó:

L: Chiều dài tuyến cáp cần cấp điện.

P, Q công suất đặt và công suất phản kháng của phụ tải cần cấp. r₀, x₀ trở kháng và cảm kháng của loại cáp lựa chọn.

U_{dm} Điện áp định mức sử dụng.

Bảng thống kê khối lượng cấp điện và chiếu sáng

Stt	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Trạm điện	01	Trạm
2	Cáp ngầm chiếu sáng CU/XLPE/PVC 4x120mm ²	753	m
3	Đèn chiếu sáng đường giao thông	30	cái

3.6.5. Quy hoạch xử lý chất thải rắn

a) Cơ sở thiết kế:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-9:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ

thuật - Công trình quản lý chất thải rắn và nhà vệ sinh công cộng.

- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... liên quan.

b) Lựa chọn chỉ tiêu tính toán:

- Lượng CTR công cộng: 0,5 tấn/ha.
- Tỷ lệ thu gom CTR: 100%.
- Khối lượng chất thải rắn phát sinh: Căn cứ số liệu khu vực lập quy hoạch

Khối lượng CTR phát sinh khoảng 0,99 tấn/ngày.

c) Quản lý chất thải rắn:

- Phân loại CTR ngay từ nguồn phát thải thành vô cơ (thu gom định kỳ) và hữu cơ (thu gom hằng ngày). Bố trí điểm tập kết chất thải rắn (thùng rác) để thuận tiện thu gom.
- Chất thải rắn sinh hoạt được vận chuyển về khu xử lý CTR tập trung cấp thành phố.

CHƯƠNG 4: KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ

Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng được lập phù hợp với các quy định hiện hành, đảm bảo mục tiêu đề ra; đồng thời cụ thể hóa định hướng quy hoạch cấp trên, góp phần hình thành dự án đầu tư cải tạo Hồ Sen đồng bộ, tạo điểm nhấn cảnh quan khu vực.

Đề nghị Ủy ban nhân dân phường Lê Chân xem xét, phê duyệt đồ án làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng, lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Sau khi đồ án được phê duyệt, tổ chức công bố công khai, tuyên truyền rộng rãi để các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư biết, thực hiện và giám sát theo quy định./.

CHƯƠNG 5: PHỤ LỤC

BÁO CÁO TIẾP THU GIẢI TRÌNH Ý KIẾN THAM GIA CỦA CÁC SỞ, BAN, NGÀNH VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ CẢI TẠO HỒ SEN.

Sau khi nghiên cứu các nội dung, Trung tâm Tư vấn thiết kế xây dựng và Kiểm định chất lượng xây dựng công trình báo cáo tổng hợp, giải trình và tiếp thu các ý kiến tham gia đóng góp của các sở, ban, ngành cụ thể như sau:

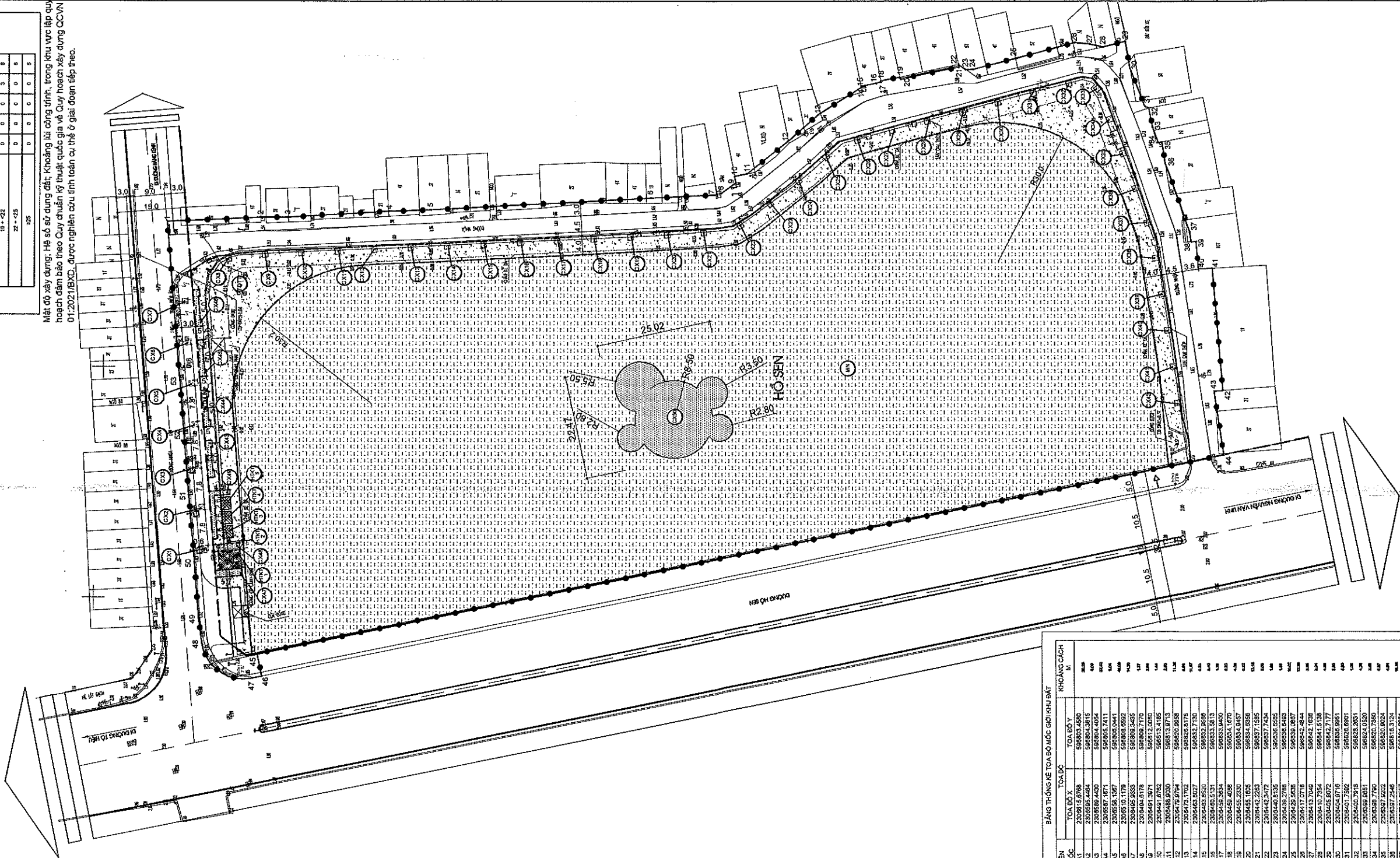
TT	Đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Ý kiến	Tiếp thu / giải trình
1	Sở Xây dựng	Số :8129 /SXD-PTĐT V/v tham gia ý kiến về điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư cải tạo hồ Sen, phường Lê Chân	Ủy ban nhân dân phường Lê Chân kiểm tra, chịu trách nhiệm tính toán hệ thống hạ tầng kỹ thuật Dự án đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng, đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2023/BXD về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, tiêu chuẩn khác liên quan và đấu nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực xung quanh theo quy hoạch 1/2000 được duyệt; tham vấn ý kiến của Công an thành phố về sự phù hợp của Quy hoạch tổng mặt bằng nêu trên đối với các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ theo quy định (nếu có). Ủy ban nhân dân phường Lê Chân có trách nhiệm: - Cùng đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về số liệu chính xác và nội dung nghiên cứu trong hồ sơ quy hoạch gửi Sở Xây dựng; tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ theo quy định, trong đó lưu ý: - Có trách nhiệm cập nhật phần diện tích cây xanh thay thế cho chỉ tiêu đất cây xanh trong Quy hoạch phân khu quận Lê Chân bị giảm vào Quy hoạch phân khu phường Lê Chân trong thời gian tới. - Đảm bảo điều kiện, năng lực đơn vị tư vấn lập quy hoạch theo quy định Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành pháp luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; Thành phần hồ sơ và nội dung bản vẽ phải đảm bảo quy định tại Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 28/6/2025 (được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025) của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, trong đó lưu ý	- Xin tiếp thu ý kiến.

			thành phần hồ sơ điện tử gồm: cơ sở dữ liệu số cơ bản (HoSoBASIC), cơ sở dữ liệu số pháp lý (HoSoScan), cơ sở dữ liệu số địa lý (HoSoGIS) phải đảm bảo tuân thủ yêu cầu về cơ sở dữ liệu số theo quy định tại Phụ lục II. - Rà soát, đánh giá quá trình thực hiện quy hoạch, thực hiện dự án, đảm bảo điều kiện, loại hình quy hoạch, tổ chức lập, thẩm định, chấp thuận theo quy 4 định; phạm vi quy hoạch không được chồng lấn với các dự án, khu đất có liên quan trong khu vực, tránh khiêu kiện; đảm bảo không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực; đảm bảo điều kiện kết nối hạ tầng kỹ thuật; tuân thủ các quy định về đầu tư, đất đai, xây dựng, quốc phòng, an ninh, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường...; phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương theo quy định. - Số hóa và quản lý hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS) sau khi Quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận; triển khai công bố công khai quy hoạch, đăng tải thông tin theo quy định tại Điều 2 Thông tư 16/2025/TTBXĐ ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (được sửa đổi bởi Khoản 1 Điều 1 Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng), đồng thời gửi Sở Xây dựng 01 bộ hồ sơ quy hoạch bằng bản giấy được đóng dấu xác nhận để kiểm tra và theo dõi.	
--	--	--	---	--

BẢNG QUY ĐỊNH KHOẢNG LƯU TỚI GIỚI THIỆU CỦA CÁC CÔNG TRÌNH SƠ VỚI CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ

Loại công trình	Khoảng cách (m)				
	Đường bộ	Đường sắt	Đường thủy	Đường hàng không	Đường biển
1. Đường bộ	10	10	10	10	10
2. Đường sắt	10	10	10	10	10
3. Đường thủy	10	10	10	10	10
4. Đường hàng không	10	10	10	10	10
5. Đường biển	10	10	10	10	10

Mặt đồ xây dựng: Hệ số sử dụng đất: Khoảng lùi công trình, trong khu vực lập quy hoạch đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, được nghiên cứu tính toán cụ thể ở giai đoạn tiếp theo.



TÊN MỐC	TỌA ĐỘ X	TỌA ĐỘ Y	KHOẢNG CÁCH M
A1	230081.6768	598903.4800	30.00
A2	230081.6768	598903.4800	30.00
A3	230081.6768	598903.4800	30.00
A4	230081.6768	598903.4800	30.00
A5	230081.6768	598903.4800	30.00
A6	230081.6768	598903.4800	30.00
A7	230081.6768	598903.4800	30.00
A8	230081.6768	598903.4800	30.00
A9	230081.6768	598903.4800	30.00
A10	230081.6768	598903.4800	30.00
A11	230081.6768	598903.4800	30.00
A12	230081.6768	598903.4800	30.00
A13	230081.6768	598903.4800	30.00
A14	230081.6768	598903.4800	30.00
A15	230081.6768	598903.4800	30.00
A16	230081.6768	598903.4800	30.00
A17	230081.6768	598903.4800	30.00
A18	230081.6768	598903.4800	30.00
A19	230081.6768	598903.4800	30.00
A20	230081.6768	598903.4800	30.00
A21	230081.6768	598903.4800	30.00
A22	230081.6768	598903.4800	30.00
A23	230081.6768	598903.4800	30.00
A24	230081.6768	598903.4800	30.00
A25	230081.6768	598903.4800	30.00
A26	230081.6768	598903.4800	30.00
A27	230081.6768	598903.4800	30.00
A28	230081.6768	598903.4800	30.00
A29	230081.6768	598903.4800	30.00
A30	230081.6768	598903.4800	30.00
A31	230081.6768	598903.4800	30.00
A32	230081.6768	598903.4800	30.00
A33	230081.6768	598903.4800	30.00
A34	230081.6768	598903.4800	30.00
A35	230081.6768	598903.4800	30.00
A36	230081.6768	598903.4800	30.00
A37	230081.6768	598903.4800	30.00
A38	230081.6768	598903.4800	30.00
A39	230081.6768	598903.4800	30.00
A40	230081.6768	598903.4800	30.00
A41	230081.6768	598903.4800	30.00
A42	230081.6768	598903.4800	30.00
A43	230081.6768	598903.4800	30.00
A44	230081.6768	598903.4800	30.00
A45	230081.6768	598903.4800	30.00
A46	230081.6768	598903.4800	30.00
A47	230081.6768	598903.4800	30.00
A48	230081.6768	598903.4800	30.00
A49	230081.6768	598903.4800	30.00
A50	230081.6768	598903.4800	30.00
A51	230081.6768	598903.4800	30.00
A52	230081.6768	598903.4800	30.00
A53	230081.6768	598903.4800	30.00
A54	230081.6768	598903.4800	30.00
A55	230081.6768	598903.4800	30.00
A56	230081.6768	598903.4800	30.00
A57	230081.6768	598903.4800	30.00
A58	230081.6768	598903.4800	30.00
A59	230081.6768	598903.4800	30.00
A60	230081.6768	598903.4800	30.00
A61	230081.6768	598903.4800	30.00
A62	230081.6768	598903.4800	30.00
A63	230081.6768	598903.4800	30.00
A64	230081.6768	598903.4800	30.00
A65	230081.6768	598903.4800	30.00
A66	230081.6768	598903.4800	30.00
A67	230081.6768	598903.4800	30.00
A68	230081.6768	598903.	

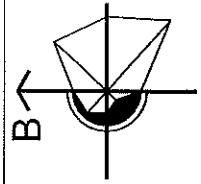
BẢNG QUY ĐỊNH KHOẢNG LƯỚI TỐI THIỂU CỦA CÁC CÔNG TRÌNH SO VỚI CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐO

Loại công trình	Chiều cao xây dựng (m)		Chiều cao xây dựng (m)		Chiều cao xây dựng (m)	
	≤ 10	10 < H ≤ 25	25 < H ≤ 50	50 < H ≤ 100	100 < H ≤ 150	> 150
1. Hệ thống thoát nước	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
2. Hệ thống cấp nước	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
3. Hệ thống điện	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
4. Hệ thống thông gió	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
5. Hệ thống chiếu sáng	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
6. Hệ thống an ninh	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
7. Hệ thống cảnh quan	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
8. Hệ thống khác	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30

Mặt đất xây dựng: Hệ số sử dụng đất: Khoảng lùi công trình, trong khu vực lập quy hoạch đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, được nghiên cứu tính toán cụ thể ở giai đoạn tiếp theo.

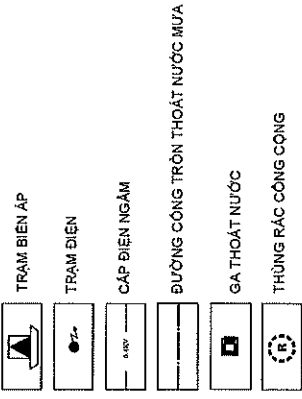


TÊN	TỌA ĐỘ X	TỌA ĐỘ Y	KHOẢNG CÁCH (M)
A1	230811.5768	598003.4580	30,00
A2	230811.5768	598003.4580	30,00
A3	230811.5768	598003.4580	30,00
A4	230811.5768	598003.4580	30,00
A5	230811.5768	598003.4580	30,00
A6	230811.5768	598003.4580	30,00
A7	230811.5768	598003.4580	30,00
A8	230811.5768	598003.4580	30,00
A9	230811.5768	598003.4580	30,00
A10	230811.5768	598003.4580	30,00
A11	230811.5768	598003.4580	30,00
A12	230811.5768	598003.4580	30,00
A13	230811.5768	598003.4580	30,00
A14	230811.5768	598003.4580	30,00
A15	230811.5768	598003.4580	30,00
A16	230811.5768	598003.4580	30,00
A17	230811.5768	598003.4580	30,00
A18	230811.5768	598003.4580	30,00
A19	230811.5768	598003.4580	30,00
A20	230811.5768	598003.4580	30,00
A21	230811.5768	598003.4580	30,00
A22	230811.5768	598003.4580	30,00
A23	230811.5768	598003.4580	30,00
A24	230811.5768	598003.4580	30,00
A25	230811.5768	598003.4580	30,00
A26	230811.5768	598003.4580	30,00
A27	230811.5768	598003.4580	30,00
A28	230811.5768	598003.4580	30,00
A29	230811.5768	598003.4580	30,00
A30	230811.5768	598003.4580	30,00
A31	230811.5768	598003.4580	30,00
A32	230811.5768	598003.4580	30,00
A33	230811.5768	598003.4580	30,00
A34	230811.5768	598003.4580	30,00
A35	230811.5768	598003.4580	30,00
A36	230811.5768	598003.4580	30,00
A37	230811.5768	598003.4580	30,00
A38	230811.5768	598003.4580	30,00
A39	230811.5768	598003.4580	30,00
A40	230811.5768	598003.4580	30,00
A41	230811.5768	598003.4580	30,00
A42	230811.5768	598003.4580	30,00
A43	230811.5768	598003.4580	30,00
A44	230811.5768	598003.4580	30,00
A45	230811.5768	598003.4580	30,00
A46	230811.5768	598003.4580	30,00
A47	230811.5768	598003.4580	30,00
A48	230811.5768	598003.4580	30,00
A49	230811.5768	598003.4580	30,00
A50	230811.5768	598003.4580	30,00
A51	230811.5768	598003.4580	30,00
A52	230811.5768	598003.4580	30,00
A53	230811.5768	598003.4580	30,00
A54	230811.5768	598003.4580	30,00
A55	230811.5768	598003.4580	30,00
A56	230811.5768	598003.4580	30,00
A57	230811.5768	598003.4580	30,00
A58	230811.5768	598003.4580	30,00
A59	230811.5768	598003.4580	30,00
A60	230811.5768	598003.4580	30,00
A61	230811.5768		

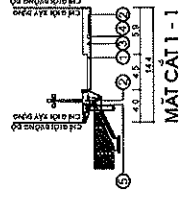
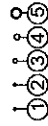


KÝ HIỆU:

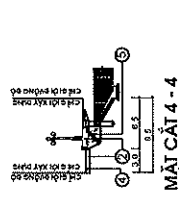
PHẠM VI RANH GIỚI LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH:
DIỆN TÍCH: 19.882,20M²



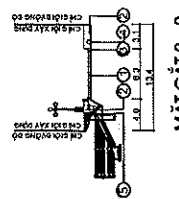
- 1 ĐƯỜNG CÁP THÔNG TIN
- 2 ĐƯỜNG CÁP ĐIỆN
- 3 ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC
- 4 CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI
- 5 CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA



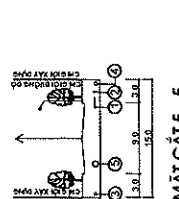
MẶT CẮT 1 - 1



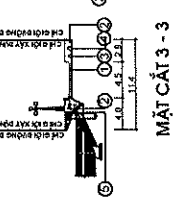
MẶT CẮT 4 - 4



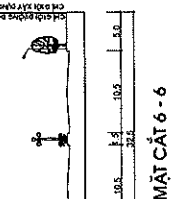
MẶT CẮT 2 - 2



MẶT CẮT 5 - 5



MẶT CẮT 3 - 3



MẶT CẮT 6 - 6

CƠ QUAN CHẤP THUẬN:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LÊ CHÂN
KÈM THEO VẤN BÀN SỐ:...../GD-UBND NGÀY.....THÁNG.....NĂM 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHƯƠNG LÊ CHÂN
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ:.....NGÀY.....THÁNG.....NĂM 2026

CÔNG TRÌNH:

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN ĐẦU TƯ CẢI TẠO HỒ SEN

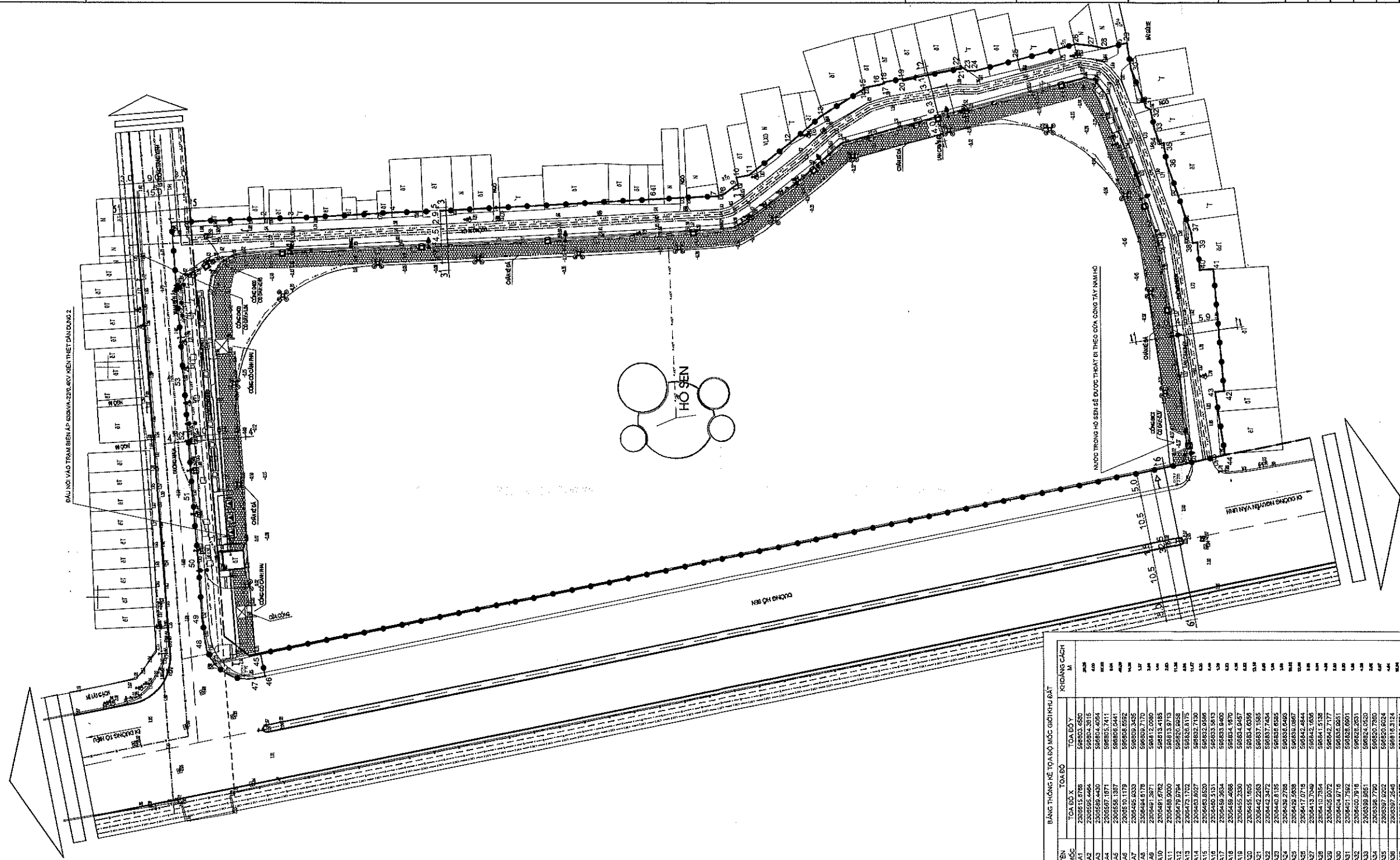
ĐỊA ĐIỂM: ĐƯỜNG HỒ SEN - PHƯỜNG LÊ CHÂN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
TÊN BẢN VẼ:

BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

BẢN VẼ: QH-3	KHỔ IN A1	TỶ LỆ: 1/500	THÁNG /2026
THIẾT KẾ	KS. TRỊNH ANH DŨNG		
CHỦ TRÌ	KS. TRỊNH ANH DŨNG		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN NGỌC TUỆ		
TRƯỞNG PHÒNG	KS. NGUYỄN TIẾN QUANG		
QUẢN LÝ KT	TH.S. KS. NGUYỄN VĂN MINH		

PHÓ GIÁM ĐỐC:
ĐÀO ANH TUẤN

SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
TRUNG TÂM TƯ VẤN THIẾT KẾ, QUY HOẠCH VÀ
GIÁM ĐỊNH CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
TRỤ SỞ SỐ 34 - LÝ TỰ TRỌNG - PHƯỜNG HỒNG BÀNG - TP. HẢI PHÒNG



TÊN	MỐC	TỌA ĐỘ X	TỌA ĐỘ Y	KHOẢNG CÁCH
A1	2305915.9788	598903.4580	2305915.9788	2305915.9788
A2	2305915.9788	598903.4580	598903.4580	598903.4580
A3	2305915.9788	598903.4580	598903.4580	598903.4580
A4	2305915.9788	598903.4580	598903.4580	598903.4580
A5	2305915.9788	598903.4580	598903.4580	598903.4580
A6	2305915.9788	598903.4580	598903.4580	598903.4580
A7	2305915.9788	598903.4580	598903.4580	598903.4580
A8	2305915.9788	598903.4580	598903.4580	598903.4580
A9	2305915.9788	598903.4580	598903.4580	598903.4580
A10	2305915.9788	598903.4580	598903.4580	598903.4580
A11	2305915.9788	598903.4580	598903.4580	598903.4580
A12	2305915.9788	598903.4580	598903.4580	598903.4580
A13	2305915.9788	598903.4580	598903.4580	598903.4580
A14	2305915.9788	598903.4580	598903.4580	598903.4580
A15	2305915.9788	598903.4580	598903.4580	598903.4580
A16	2305915.9788	598903.4580	598903.4580	598903.4580
A17	2305915.9788	598903.4580	598903.4580	598903.4580
A18	2305915.9788	598903.4580	598903.4580	598903.4580
A19	2305915.9788	598903.4580	598903.4580	598903.4580
A20	2305915.9788	598903.4580	598903.4580	598903.4580
A21	2305915.9788	598903.4580	598903.4580	598903.4580
A22	2305915.9788	598903.4580	598903.4580	598903.4580
A23	2305915.9788	598903.4580	598903.4580	598903.4580
A24	2305915.9788	598903.		