

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
PHƯỜNG NAM ĐỒ SƠN**

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

Số: 548/UBND-KTHTĐT

Nam Đồ Sơn, ngày 20 tháng 3 năm 2026

V/v chấp thuận Quy hoạch tổng  
mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư  
xây dựng Khu tái định cư phục vụ  
giải phóng mặt bằng trên địa bàn  
phường Nam Đồ Sơn

Kính gửi: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng  
và công nghiệp Hải Phòng

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật Xây dựng số 62/2020/QH14  
về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày  
26/11/2024; 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 các Nghị định của Chính phủ: số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023  
sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà  
nước của Bộ Xây dựng; 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/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; 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 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật  
Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 258/2025/NĐ-CP ngày 9/10/2025 về quản  
lý công viên, cây xanh, mặt nước;

Căn cứ 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; Thông tư  
số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về Sửa đổi, bổ sung một  
số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN  
01:2021/BXD của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/08/2025 của Bộ Xây dựng về  
việc đình chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định về phân  
định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp  
trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP  
ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông

thôn và quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Căn cứ Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc 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 4947/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng về việc Quyết định về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn;

Căn cứ Văn bản số 1965/SXD-PTĐT ngày 26/02/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn;

Sau khi xem xét đề nghị tại Văn bản số 369/BQLDDCN-ĐHDA4 ngày 07/02/2026, Văn bản số 599/BQLDDCN-ĐHDA4 ngày 04/3/2026 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng và Văn bản số 56/KTHTĐT ngày 16/3/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Nam Đồ Sơn. UBND phường Nam Đồ Sơn chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng với các nội dung như sau:

## **1. Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng**

**1.1. Tên Đồ án quy hoạch:** Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn.

### **1.2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô**

- **Vị trí:** Thuộc địa giới hành chính phường Nam Đồ Sơn thành phố Hải Phòng.

- **Phạm vi ranh giới được xác định như sau:** Khu tái định cư phường Nam Đồ Sơn thuộc Lô V.1-4 theo Quy hoạch phân khu được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 27/6/2025.

+ Phía Đông Bắc giáp với quy hoạch đường và lô đất nhóm nhà ở V.1-13-OHT.

+ Phía Tây Bắc giáp với quy hoạch đường và lô đất dịch vụ V.1-3-DV.

+ Phía Tây Nam giáp với đường phía Tây (tuyến đường từ đường bộ ven biển (Km1+00) đến đến ngã ba Vạn Bún).

+ Phía Đông Nam giáp với quy hoạch lô đất nhóm nhà ở hiện trạng V.1-4-OHT.

- Quy mô, diện tích khu vực lập quy hoạch : 48.318,81m<sup>2</sup>.

### 1.3. Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng

#### 1.3.1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất

Phạm vi lập quy hoạch có tổng diện tích 48.318,81m<sup>2</sup>, bao gồm Đất ở, Đất giáo dục, Đất cây xanh, Đất công trình hạ tầng kỹ thuật, Đất bãi đỗ xe, Đất giao thông. Trong đó:

+ Đất ở: diện tích 28.027,89 m<sup>2</sup>, chiếm 58,01%. Khu vực bao gồm các dãy nhà ở liền kề (tái định cư).

+ Đất giáo dục: diện tích 1.196,69 m<sup>2</sup>, chiếm 2,48%. Là đất quy hoạch xây dựng Trường mầm non.

+ Đất cây xanh: diện tích 2.877,48 m<sup>2</sup>, chiếm 5,96%, Khu đất cây xanh kết hợp với hệ thống giao thông nội bộ tạo cảnh quan thoáng đãng cho khu vực. Các loại cây trồng được lựa chọn phù hợp với điều kiện của địa phương và phù hợp với cảnh quan tổng thể khu vực.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: diện tích 585,00m<sup>2</sup>, chiếm 1,21%. Là khu kỹ thuật đầu mối (Trạm điện, xử lý nước thải,...)

+ Đất bãi đỗ xe: diện tích 576,00m<sup>2</sup>, chiếm 1,19%.

+ Đất giao thông: diện tích 15.055,75m<sup>2</sup>, chiếm 31,15%.

Các chức năng sử dụng đất được thể hiện theo các bảng sau:

Bảng cân bằng sử dụng đất

| STT                   | Chức năng sử dụng đất           | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)     |
|-----------------------|---------------------------------|-----------------------------|---------------|
| 1                     | Đất ở                           | 28.027,89                   | 58,01         |
| 2                     | Đất giáo dục                    | 1.196,69                    | 2,48          |
| 3                     | Đất cây xanh                    | 2.877,48                    | 5,96          |
| 4                     | Đất công trình hạ tầng kỹ thuật | 585,00                      | 1,21          |
| 5                     | Đất bãi đỗ xe                   | 576,00                      | 1,19          |
| 6                     | Đất giao thông                  | 15.055,77                   | 31,15         |
| <b>Tổng diện tích</b> |                                 | <b>48.318,81</b>            | <b>100,00</b> |

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

| STT | Chức năng sử dụng đất | Ký hiệu | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tầng cao (tầng) | Mật độ xây dựng (%) | Hệ số sử dụng đất (lần) | Dân số (người) |
|-----|-----------------------|---------|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------|----------------|
| 1   | Đất ở                 |         | 28.027,89                   |                 |                     |                         | 1.464          |

| STT      | Chức năng sử dụng đất              | Ký hiệu | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tầng cao (tầng) | Mật độ xây dựng (%) | Hệ số sử dụng đất (lân) | Dân số (người) |
|----------|------------------------------------|---------|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------|----------------|
| 1.1      | Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 1  | TĐC1    | 1.639,51                    | 5               | 96,3                | 4,82                    | 76             |
| 1.2      | Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 2  | TĐC2    | 1.515,42                    | 5               | 97,6                | 4,88                    | 72             |
| 1.3      | Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 3  | TĐC3    | 1.552,49                    | 5               | 96,5                | 4,82                    | 72             |
| 1.4      | Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 4  | TĐC4    | 1.900,00                    | 5               | 97,0                | 4,85                    | 88             |
| 1.5      | Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 5  | TĐC5    | 760,00                      | 5               | 97,5                | 4,88                    | 36             |
| 1.6      | Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 6  | TĐC6    | 1.304,66                    | 5               | 100,0               | 5,00                    | 88             |
| 1.7      | Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 7  | TĐC7    | 1.214,00                    | 5               | 100,0               | 5,15                    | 80             |
| 1.8      | Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 8  | TĐC8    | 1.214,00                    | 5               | 100,0               | 5,00                    | 80             |
| 1.9      | Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 9  | TĐC9    | 1.333,20                    | 5               | 100,0               | 5,00                    | 88             |
| 1.10     | Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 10 | TĐC10   | 1.515,61                    | 5               | 100,0               | 5,00                    | 84             |
| 1.11     | Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 11 | TĐC11   | 1.513,01                    | 5               | 100,0               | 5,00                    | 80             |
| 1.12     | Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 12 | TĐC12   | 1.831,28                    | 5               | 98,4                | 4,92                    | 88             |
| 1.13     | Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 13 | TĐC13   | 1.827,00                    | 5               | 98,5                | 4,93                    | 84             |
| 1.14     | Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 14 | TĐC14   | 1.866,75                    | 5               | 98,2                | 4,91                    | 88             |
| 1.15     | Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 15 | TĐC15   | 1.827,00                    | 5               | 98,5                | 4,93                    | 84             |
| 1.16     | Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 16 | TĐC16   | 1.897,71                    | 5               | 100,0               | 5,00                    | 100            |
| 1.17     | Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 17 | TĐC17   | 1.827,00                    | 5               | 100,0               | 5,00                    | 96             |
| 1.18     | Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 18 | TĐC18   | 1.489,25                    | 5               | 100,0               | 5,00                    | 80             |
| <b>2</b> | <b>Đất giáo dục</b>                |         | <b>1.196,69</b>             |                 |                     |                         |                |
| 2.1      | Trường Mầm non                     | MN      | 1.196,69                    | 3               | 40,0                | 1,20                    |                |
| <b>3</b> | <b>Đất cây xanh</b>                |         | <b>2.877,48</b>             |                 |                     |                         |                |
| 3,1      | Đất cây xanh 1                     | CX1     | 416,00                      | 1               | 5,0                 | 0,05                    |                |
| 3,2      | Đất cây xanh 2                     | CX2     | 416,00                      | 1               | 5,0                 | 0,05                    |                |
| 3,3      | Đất cây xanh 3                     | CX3     | 416,00                      | 1               | 5,0                 | 0,05                    |                |
| 3,4      | Đất cây xanh 4                     | CX4     | 933,48                      | 1               | 5,0                 | 0,05                    |                |
| 3,5      | Đất cây xanh 5                     | CX5     | 272,00                      | 1               | 5,0                 | 0,05                    |                |
| 3,6      | Đất cây xanh 6                     | CX6     | 272,00                      | 1               | 5,0                 | 0,05                    |                |
| 3,7      | Đất cây xanh 7                     | CX7     | 152,00                      | 1               | 5,0                 | 0,05                    |                |

| STT                   | Chức năng sử dụng đất                                        | Ký hiệu | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tầng cao (tầng) | Mật độ xây dựng (%) | Hệ số sử dụng đất (lần) | Dân số (người) |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------|----------------|
| 4                     | <b>Đất công trình hạ tầng kỹ thuật</b>                       |         | <b>585,00</b>               |                 |                     |                         |                |
| 4.1                   | <i>Khu kỹ thuật đầu mối (Trạm điện, Khu xử lý nước thải)</i> | KT      | 585,00                      | 3               | -                   | -                       |                |
| 5                     | <b>Đất bãi đỗ xe</b>                                         | P       | <b>576,00</b>               |                 | -                   | -                       |                |
| 6                     | <b>Đất giao thông</b>                                        |         | <b>15.055,75</b>            |                 | -                   | -                       |                |
| <b>Tổng diện tích</b> |                                                              |         | <b>48.318,81</b>            |                 |                     |                         |                |

Mật độ xây dựng toàn khu: 58,58 %

Hệ số sử dụng đất toàn khu: 2,90 lần

(Bảng thống kê chi tiết các thửa đất thể hiện trong Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình)

### 1.3.2. Nội dung tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

- Hệ thống vườn hoa, cây xanh, bao gồm đất trồng cây xanh, thảm cỏ, đường dạo, công trình kiến trúc nhỏ... mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Tổ chức không gian mở ở 2 khu vực ở bằng việc bố trí công viên, vườn hoa cây xanh, tạo sự thông thoáng, cảnh quan cho đô thị.

Cảnh quan: Bố trí không gian cảnh quan hài hoà với không gian cảnh quan đô thị hiện hữu, cảnh quan khu vực nút giao thông và cảnh quan các dự án lân cận. Cây trong vườn hoa gồm 2 lớp: Cây lớn, trồng để tạo bóng mát và tạo cảnh quan, Cây bụi, bồn cỏ trang trí trên mặt đất. Chọn cây phong phú về chủng loại cây bản địa và cây ngoại lai, có vẻ đẹp, đảm bảo bốn mùa có hoa lá xanh tươi (muồng, long não, nhội, xà cừ, ngọc lan, hoàng lan, phượng). Chọn cây trang trí phải có giá trị trang trí cao (hình thái, màu sắc, khả năng cắt xén).

### 1.3.3. Thiết kế đô thị

Nội dung thiết kế đô thị thể hiện chi tiết trong hồ sơ thuyết minh.

### 1.3.4. Nội dung quy hoạch kỹ thuật

#### a. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông

\* Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt 1-1 (đường hiện trạng phía Tây Nam): chiều rộng lộ giới Bn=50,5m.

+ Mặt cắt 3-3 (đường quy hoạch phía Tây Bắc, Đông Bắc): chiều rộng lộ giới Bn= 17,5m (lòng đường B=9,5m; vỉa hè H=2x4,0m=8,0m).

\* Giao thông nội bộ:

+ Mặt cắt 2-2: chiều rộng lộ giới Bn=21,0m (lòng đường B=11,0m; vỉa hè H=2x5,0m=10,0m).

+ Mặt cắt 4-4: chiều rộng lộ giới Bn=13,5m (lòng đường B=7,5m; vỉa hè

$H=2 \times 3,0m=6,0m$ ).

- Bãi đỗ xe: bố trí các bãi đỗ xe với diện tích khoảng  $576m^2$ .

### **b. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật**

- Quy hoạch cao độ nền xây dựng (hệ cao độ quốc gia): Cao độ nền xây dựng: Tuân thủ Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng (Quyết định 323/QĐ-TTg) và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn (Quyết định 2332/QĐ-UBND), trong đó khu vực nghiên cứu có cao độ nền xây dựng  $\geq +2,50m$ .

- Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống thoát nước quy hoạch, sau đó đầu nối vào tuyến cống hiện có trên đường giao thông phía Tây Nam, hướng thoát ra sông Hạng.

+ Mạng lưới cống thoát nước: Quy hoạch mạng lưới đường cống tròn D400 đến D800. Cống thoát nước được bố trí chôn ngầm dưới vỉa hè hoặc dưới lòng đường. Dọc theo tuyến cống thoát nước bố trí các giếng thăm tại vị trí thay đổi hướng dòng chảy hoặc thay đổi đường kính cống. Hệ thống thu nước hai bên đường bằng các giếng thu hàm ếch.

### **c. Quy hoạch cấp nước**

+ Nguồn cấp: Từ nhà máy nước Hưng Đạo (theo quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 công suất nhà máy nước Hưng Đạo  $Q=300.000 m^3/ngđ$ , trạm bơm tăng áp Đồ Sơn  $Q=50.000m^3/ngđ$ ).

+ Giai đoạn đầu: Dự kiến lấy nước từ tuyến ống DN180 dưới đường Nghĩa Phương phía Đông Nam dự án. (Bố trí 01 điểm đầu cấp nước cho dự án từ tuyến ống dưới đường Nghĩa Phương cấp nước cho dự án)

+ Giai đoạn sau: Chuyển điểm đầu về tuyến ống DN250 quy hoạch trên trục đường lộ giới 50,5m phía Tây Nam khu vực (Khi các thực hiện các dự án liên quan).

+ Mạng lưới đường ống: Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo mạng vòng kết hợp mạng nhánh, đảm bảo cung cấp đủ nhu cầu dùng nước cho dự án.

+ Mạng lưới đường ống bao gồm các ống HDPE có đường kính DN200÷DN40 được thiết kế theo mạng vòng kết hợp với mạng cụt để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục. Mạng lưới phân phối được thiết kế theo dạng mạng cụt để cấp nước đến các đơn vị dùng nước (có thể thay thế bằng các loại ống có tính năng kỹ thuật tương đương)

- Cấp nước chữa cháy: Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới áp lực thấp kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

+ Nguồn nước phục vụ chữa cháy: Từ mạng lưới cấp nước của khu vực thông qua các trụ cứu hỏa.

### **d. Quy hoạch cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng**

+ Nguồn điện : Giai đoạn đầu nguồn 22kV từ trạm biến áp 110/35/22kV Đồ Sơn, thông qua tuyến đường dây nổi 22kV hiện có cấp nguồn cho trạm biến áp Nghĩa Phương 1.

- + Giai đoạn sau: từ đường cáp ngầm 22kV chạy phía Đông Bắc theo quy hoạch.
- + Lưới điện: Lưới trung áp quy hoạch 01 cáp ngầm 22kV- CU/XPLE/PVC/DSTA/PVC 3x240mm<sup>2</sup> cấp nguồn cho trạm biến áp dự kiến, chiều dài tuyến cáp khoảng 374m. Lưới hạ áp 0,4kV từ trạm biến áp phụ tải cấp đến các hộ tiêu thụ điện bằng các tuyến cáp ngầm 0,4kV CU/XLPE/PVC 4x25mm<sup>2</sup> đến 4x150mm<sup>2</sup>.
- + Điểm đầu 22kV: Dự kiến bố trí một điểm đầu 22kV tại vị trí trạm biến áp Nghĩa Phương 1.
- + Trạm biến áp: Dự kiến lắp đặt 03 trạm biến áp một cột với công suất 400kVA, 560kVA-750kVA - 22/0,4kV. Trạm biến áp đặt trong khu vực cây xanh, sử dụng trạm một cột để đảm bảo mỹ quan và an toàn trong vận hành.
- Quy hoạch chiếu sáng.
- + Nguồn cấp: Hệ thống chiếu sáng được kết hợp cấp nguồn từ trạm biến áp phụ tải TBA3: 560kVA-22/0,4kV với tổng công suất chiếu sáng 15,07kW thông qua 01 tủ điều khiển đặt tại trạm biến áp.
- + Phương pháp chiếu sáng đường giao thông: Đường giao thông trong dự án dự kiến bố trí hệ thống chiếu sáng cân đơn chiếu sáng một bên vỉa hè. Đèn chiếu sáng dùng loại đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm điện.
- + Cáp ngầm chiếu sáng: Hệ thống cáp điện chiếu sáng được luồn trong ống nhựa chịu lực HDPE và chôn trực tiếp trong đất, cách cốt san nền 0,7m. Sử dụng cáp ngầm chiếu sáng tiết diện 0,6/1kV-CU/XLPE/PVC 4x6mm<sup>2</sup> đến 4x10mm<sup>2</sup>.

#### ***e. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn***

##### ***\* Thoát nước thải:***

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Giai đoạn đầu: khi chưa có hệ thống thoát nước thải mạng ngoài về trạm xử lý nước thải Đông Nam 1, nước thải phát sinh thu gom bằng hệ thống tuyến cống D200, D300 về trạm xử lý tại phía Đông khu vực lập quy hoạch; nước thải qua xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT thoát ra tuyến cống thoát nước chung dưới đường trục Tây Bắc – Đông Nam (cắt qua khu vực lập quy hoạch).
- Giai đoạn sau: chuyển đổi chức năng trạm xử lý cục bộ thành trạm bơm để thu gom nước thải trong khu vực, thoát vào tuyến cống thoát nước thải D300 dưới đường trục Tây Bắc – Đông Nam) sau đó thoát về trạm xử lý nước thải Đông Nam 1.
- Hệ thống thoát nước thải mạng ngoài gồm đường cống, ga, trạm xử lý.
- Đường cống tự chảy thoát nước thải:
- + Sử dụng cống tròn có đường kính D200, D300.
- + Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy, độ dốc tối thiểu  $i_{min} \geq 1/D$  (D đường kính cống tính bằng mm).
- + Độ sâu chôn cống tối thiểu dưới vỉa hè là 0,3m; dưới lòng đường là 0,5m (tính đến đỉnh cống).

+ Ga nước thải bố trí tại các điểm giao cắt, đổi hướng dòng chảy, tại ranh giới giữa 2 lô đất liền kề.

+ Bố trí 01 trạm xử lý công suất dự kiến khoảng 360m<sup>3</sup>/ngày (*công suất xử lý sẽ được lựa chọn/ phân giai đoạn tại các bước triển khai*).

*\* Vệ sinh môi trường:*

+ 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 thu gom CTR bằng nhựa có nắp đậy tại khu nhà ở, với cự ly không quá 100m để thuận tiện cho việc bỏ rác của người dân. Sau đó, CTR được đơn vị chức năng thu gom bằng phương tiện chuyên dụng và vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố.

#### **f. Hạ tầng viễn thông thụ động**

+ Nguồn cấp: Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động của khu vực nghiên cứu được đấu nối vào mạng viễn thông của phường Đồ Sơn. Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao dự kiến

### **2. Nhận xét, đánh giá:**

#### **2.1. Về sự phù hợp quy hoạch:**

- Theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023, khu vực nghiên cứu quy hoạch trên được xác định là đất nhóm nhà ở;

- Theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 27/6/2025, Khu đất thuộc lô đất có ký hiệu V.1-4 được xác định là đất nhóm nhà ở.

Như vậy việc lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn là phù hợp với quy hoạch cấp trên.

**2.2. Về quy chuẩn, tiêu chuẩn:** Quy hoạch tổng mặt bằng được lập tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành.

#### **3. Các nội dung khác:**

- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng có trách nhiệm phối hợp với các phòng ban, đơn vị, tổ chức xã hội và cộng đồng dân cư tổ chức công bố công khai Quy hoạch tổng mặt bằng theo quy định; trong quá trình triển khai dự án có yêu cầu điều chỉnh, bổ sung quy hoạch có trách nhiệm lập hồ sơ báo cáo trình UBND phường xem xét, chấp thuận theo quy định; thực hiện đầy đủ các thủ tục về PCCC cho công trình; thực hiện các quy định về quản lý môi trường; đảm bảo các vấn đề về an toàn cho công trình và các công trình lân cận theo quy định.

- Quy hoạch tổng mặt bằng Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn được chấp thuận là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Đơn vị tư vấn Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Phát triển Công nghiệp chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu và thông tin trong hồ sơ đồ án về quy mô, phạm vi ranh giới, tỷ lệ, tọa độ của khu đất nằm trong khu vực có tính chất sử dụng là đất nhóm nhà ở theo quy hoạch được duyệt đảm bảo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn chấp thuận đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn làm cơ sở để Chủ đầu tư triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo quy định./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND phường;
- Như trên;
- Lưu: VT, KTHĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

  
  
**Hoàng Gia Đông**