

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG ĐÔ THỊ
VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG 1/500 DỰ ÁN XÂY DỰNG
NHÀ VĂN HÓA TỔ DÂN PHỐ ĐẠI PHONG

Địa điểm: Phường Nam Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng

HẢI PHÒNG - NĂM 2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự Do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ VĂN HÓA TỔ DÂN PHỐ ĐẠI PHONG

Địa Điểm: Phường Nam Đồ Sơn, Thành Phố Hải Phòng

CƠ QUAN CHẤP THUẬN

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NAM ĐỒ SƠN

Kèm theo Văn bản số: 270/UBND-KT ngày 05. tháng 02. năm 2026



CHỦ TỊCH
HOÀNG GIA ĐÔNG

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG VĂN HÓA - XÃ HỘI
PHƯỜNG NAM ĐỒ SƠN

Kèm theo Văn bản số: 18/CM-VHXH

ngày 04. tháng 02. năm 2026



TRƯỞNG PHÒNG
Phan Thị Phương

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG
ĐÔ THỊ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Việt Hà

MỤC LỤC

I. PHẦN MỞ ĐẦU	2
1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch	2
1.2. Các căn cứ pháp lý	2
1.3. Tên đồ án.....	4
II. PHẠM VI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH	4
2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới quy hoạch	4
2.2. Quy mô lập quy hoạch	4
2.3. Tính chất chức năng khu vực lập quy hoạch	4
III. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH	4
3.1. Điều kiện tự nhiên.....	4
3.2. Hiện trạng sử dụng đất.....	5
3.3. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng xã hội	5
3.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.....	5
3.5. Đánh giá tổng hợp.....	7
IV. CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN.....	7
4.1. Tính chất chức năng khu vực lập quy hoạch	7
4.2. Quy mô	7
4.4. Sự phù hợp quy hoạch	8
V. NỘI DUNG QUY HOẠCH.....	9
5.1. Quy hoạch sử dụng đất	9
5.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	10
5.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật	11
5.3.1. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông.....	11
5.3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.....	12
5.3.3. Quy hoạch hệ thống công trình cấp nước	13
5.3.4. Quy hoạch Cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng	16
5.3.5. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn	17
5.3.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động	19
5.3.7. Giải pháp phòng chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu	20
VI. KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ.....	21

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch

Thành phố Hải Phòng đang bước vào một giai đoạn phát triển mới, mang tính bước ngoặt, sau khi thực hiện sáp nhập các đơn vị hành chính theo chủ trương của Trung ương nhằm tinh gọn bộ máy, nâng cao hiệu lực quản lý nhà nước và thúc đẩy phát triển đô thị một cách đồng bộ, hiệu quả.

Trong quá trình phát triển kinh tế – xã hội và đô thị hóa trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn, nhu cầu sinh hoạt cộng đồng, hội họp, tuyên truyền chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước, cũng như tổ chức các hoạt động văn hóa, văn nghệ, thể dục thể thao của nhân dân Tổ dân phố Đại Phong ngày càng gia tăng. Tuy nhiên, cơ sở vật chất phục vụ sinh hoạt cộng đồng tại khu vực hiện nay còn thiếu, chưa đáp ứng yêu cầu về quy mô, công năng và điều kiện sử dụng theo quy định đối với thiết chế văn hóa cơ sở.

Việc đầu tư xây dựng Nhà văn hóa Tổ dân phố Đại Phong là cần thiết nhằm hình thành không gian sinh hoạt chung, hoàn thiện các tiêu chí trong lĩnh vực hạ tầng - kinh tế xã hội theo chủ trương hỗ trợ có mục tiêu từ nguồn vốn đầu tư công của phường Nam Đồ Sơn đầu tư nâng cấp hạ tầng giao thông theo quy hoạch và cải tạo nâng cấp các cơ sở hạ tầng, phát triển đô thị, phục vụ các hoạt động vui chơi văn hóa của nhân dân trong khu vực tổ dân phố Đại Phong góp phần nâng cao đời sống văn hóa tinh thần của nhân dân, tăng cường sự gắn kết cộng đồng dân cư, đồng thời đáp ứng các tiêu chí về thiết chế văn hóa tại cơ sở theo quy định hiện hành.

Từ những lý do trên, việc lập Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Xây dựng Nhà văn hóa Tổ dân phố Đại Phong là cần thiết để làm cơ sở triển khai lập dự án đầu tư xây dựng và cấp phép xây dựng theo quy định.

1.2. Các căn cứ pháp lý

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;
- Nghị quyết số 45-NQ/TW ngày 24/1/2019 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển thành phố Hải Phòng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;
- Nghị quyết số 1669/NQ-UBTVQH15 sắp xếp các ĐVHC cấp xã của thành phố Hải Phòng năm 2025.
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- 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; Quyết định số 821/QĐ-TTg ngày 06/7/2018 của Thủ Tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hải Phòng đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Thông tư 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;

- 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 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.

- 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;

- Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Đồ Sơn đến năm 2040;

- Quyết định số 766a/QĐ-UBND ngày 28/11/2025 của Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn về việc giao nhiệm vụ thẩm định chủ trương đầu tư chương trình, dự án đầu tư công thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân phường quản lý;

- Quyết định số 819/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 của Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn về việc giao nhiệm vụ lập Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư;

- Thông báo kết luận số 81-TB/ĐU ngày 12/12/2025 về ý kiến của Ban Thường vụ Đảng ủy phường về các nội dung trình đề xuất của Ủy ban nhân dân phường tại Tờ trình số 73/TTr-UBND ngày 11/12/2025;

- Tờ trình 52/TTr-KTHT&ĐT ngày 14/12/2025 về việc đề nghị phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Xây dựng Nhà văn hóa Tổ dân phố Đại Phong;

- Quyết định số .../QĐ-UBND ngày .../.../20... của Ủy ban nhân dân Phường Nam Đồ Sơn về chủ trương đầu tư dự án Xây dựng Nhà văn hóa Tổ dân phố Đại Phong;

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

- Các văn bản tham gia ý kiến của địa phương, các sở ngành, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan và cộng đồng dân cư trên địa bàn.

- 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. Tên đồ án

**“ Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Xây dựng
Nhà văn hóa Tổ dân phố Đại Phong) ”**

Địa điểm: Phường Nam Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

II. PHẠM VI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH

2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới quy hoạch

- Vị trí: Nằm trong địa giới hành chính phường Nam Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng, thuộc ô đất IV.2-21-VH theo quy hoạch

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Đông: giáp đất ở hiện trạng IV.2-21-OHT theo quy hoạch;

+ Phía Tây: giáp đường giao thông theo quy hoạch;

+ Phía Nam: giáp đất tôn giáo IV.2-21-TG và một phần đất ở hiện trạng IV.2-21-OHT theo quy hoạch;

+ Phía Bắc: giáp một phần đất văn hóa IV.2-21-VH theo quy hoạch.

2.2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: 750,00m².

2.3. Tính chất chức năng khu vực lập quy hoạch

- Là Đất Văn hóa

III. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

3.1. Điều kiện tự nhiên

a. Địa hình:

- Địa hình: Khu vực có địa hình tương đối đồng nhất, bằng phẳng.

b. Khí hậu:

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

c. Nhiệt độ:

- Nhiệt độ trung bình hàng năm	23,6 °C
- Nhiệt độ trung bình tháng lạnh nhất (tháng 1)	16,8 °C
- Nhiệt độ trung bình tháng nóng nhất (tháng 7)	29,4 °C
- Nhiệt độ thấp nhất tuyệt đối	6,5 °C
- Nhiệt độ cao nhất tuyệt đối	39,5 °C

d. Mưa:

- Lượng mưa trung bình hàng năm: 1.494,7mm (đo tại Hòn Dấu)
- Số ngày mưa trong năm: 117 ngày
- Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10, tháng mưa lớn nhất là tháng 8 với lượng mưa 352mm
- Lượng mưa một ngày lớn nhất quan trắc được ngày 20/11/1996: 434,700mmm (tại Hòn Dấu).

e. Độ ẩm: Có trị số cao và ít thay đổi trong năm.

- Mùa khô từ tháng 11 đến tháng 1 độ ẩm là 80%
- Mùa mưa ẩm từ tháng 3 ÷ tháng 9 độ ẩm lên tới 91%
- Độ ẩm trung bình trong năm là 83%

f. Gió: Hướng gió thay đổi trong năm.

- Từ tháng 11 đến tháng 3 hướng gió thịnh hành là gió Bắc và Đông Bắc.
- Từ tháng 4 đến tháng 10 hướng gió thịnh hành là gió Nam và Đông Nam.
- Từ tháng 7 đến tháng 9 có bão cấp 7 ÷ cấp 10, có khi lên đến cấp 12 nhưng ít xảy ra.
- Tốc độ gió lớn nhất quan trắc được là 40m/s.

g. Địa chất công trình:

Nền đất yếu, cường độ chịu nén đất nền $R = 0,1 \div 0,25 \text{ kg/cm}^2$.

3.2. Hiện trạng sử dụng đất

Khu vực lập quy hoạch là 100% đất trống.

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

- Hiện trạng kiến trúc: Trong ranh giới lập quy hoạch có không công trình kiến trúc hiện trạng.
- Hiện trạng cảnh quan khu vực lập quy hoạch: là khuôn viên khu đất trống (vườn)
- Hiện trạng hạ tầng xã hội: khu vực lập quy hoạch chưa có các công trình hạ tầng xã hội mà sử dụng chung với hệ thống hạ tầng xã hội của địa phương trong khu vực.

3.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

a.. Hiện trạng giao thông:

- Phía Đông khu vực nghiên cứu giáp đường Đại Phong chiều rộng nền đường $B = 8,0\text{m} - 9,0\text{m}$
- Khu vực nghiên cứu chưa có giao thông nội bộ.

* *Nhận xét:* Khu vực nghiên cứu kết nối thuận tiện giao thông.

b. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ nền xây dựng (*hệ cao độ quốc gia*): Khu vực nghiên cứu có cao độ từ +1,00m đến +2,00m.

- Thoát nước mặt: thoát ra tuyến cống hiện trạng trên đường Đại Phong giáp khu vực nghiên cứu.

* *Nhận xét:*

+ Cao độ nền hiện trạng tương đối thấp, dự kiến nâng dần cốt nền theo quy hoạch khi tiến hành triển khai xây dựng.

+ Dự kiến bổ sung thêm tuyến cống thoát nước mặt cho khu vực nghiên cứu.

c. Hiện trạng cấp nước:

- Khu vực nghiên cứu hiện nay đã được cung cấp nước sạch

- Mạng lưới cấp nước xung quanh khu vực nghiên cứu bao gồm tuyến ống HDPE DN180 và các tuyến ống HDPE DN50, DN40 dọc tuyến đường Đại Phong.

* *Nhận xét:*

- Nguồn nước từ nhà máy nước Hưng Đạo có chất lượng đảm bảo đạt tiêu chuẩn vệ sinh theo quy định của Bộ Y tế.

- Xung quanh khu vực nghiên cứu đã có mạng lưới cấp nước hoàn chỉnh các tuyến phân phối và dịch vụ là ống nhựa HDPE ... có chất lượng tốt.

- Theo quy hoạch chung Thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050, nguồn nước cho khu vực nghiên cứu dự kiến từ nhà máy nước Hưng Đạo (công suất quy hoạch 300.000m³/ngđ) đảm bảo cung cấp đủ nhu cầu của dự án.

d. Hiện trạng cung cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng:

- Khu vực hiện trạng là đất trống chưa có hệ thống cấp điện, khu dân cư xung quanh đang sử dụng nguồn điện 0,4kV từ trạm biến áp phụ tải Đại Phong 1: 22/0,4kV - công suất 400kVA.

- Trong khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống chiếu sáng.

* *Nhận xét:* Vẫn sử dụng nguồn từ trạm biến áp Đại Phong 1.

e. Hiện trạng thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

- Thoát nước thải: khu vực nghiên cứu là đất trống nên chưa phát sinh nước thải

- 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 tập trung của phường.

f. Hiện trạng hạ tầng viễn thông thụ động:

Khu vực nghiên cứu đã được kết nối hạ tầng viễn thông; nguồn cấp từ mạng viễn thông chung phường Nam Đồ Sơn, với các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông như Viettel, Mobifone, Vinafone...

3.5.Đánh giá tổng hợp

*Điểm mạnh:

- + Nằm giáp đường Đại Phong, thuận lợi tiếp cận công trình nhà văn hóa
- + Chức năng sử dụng đất rõ ràng: Đất văn hóa, phù hợp với quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt,

*Điểm yếu:

- + Quỹ đất hạn chế: diện tích sân chơi ngoài trời bị giới hạn.
- + Khu vực nằm tại khu đất có hiện trạng cốt nền yếu, cần san lấp, gia cường khi xây dựng.

*Cơ hội:

- + Đầu tư, nâng cấp cơ sở hạ tầng, phát triển đô thị, phục vụ các hoạt động vui chơi văn hóa của nhân dân trong khu vực tổ dân phố Đại Phong.

+ Cụ thể hóa Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 theo Quyết định số 323/QĐ- TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng chính phủ.

+ Cụ thể hóa Quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Đồ Sơn đến năm 2040 theo Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố.

*Thách thức:

- + Thay đổi cảnh quan và hệ sinh thái tự nhiên.
- + Quá trình xây dựng đô thị tác động đến môi trường.

*Giải pháp:

+ Lập phương án quy hoạch về sử dụng đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với đặc điểm và vị trí của khu vực.

+ Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường theo quy định.

IV. CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN

4.1. Tính chất chức năng khu vực lập quy hoạch

- Tính chất: Là đất văn hóa.

4.2. Quy mô

- Nhà văn hóa có quy mô 1 tầng có hội trường (tối đa 120 chỗ ngồi) và các phòng chức năng.

4.3. 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 các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành;

- Tuân thủ chỉ tiêu quy định tại đồ án Quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Đồ Sơn đến năm 2040 theo Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- 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.

**Chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc:*

+ Mật độ xây dựng: tối đa 60%.

+ Tầng cao: tối đa 7 tầng.

Đối với từng chức năng công trình và các chỉ tiêu liên quan khác trong phạm vi nghiên cứu: Tuân thủ Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

**Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:*

+ + Nước dùng công cộng, dịch vụ: $\geq 2l/m^2$ sàn/ngđ...

+ Nước rửa đường: $\geq 0,4l/m^2/ngđ$.

+ Nước tưới cây: $\geq 3l/m^2/ngđ$.

+ Cấp điện:

. Văn phòng, dịch vụ: $30W/m^2$ sàn

. Chiếu sáng đường phố: $1W/m^2$.

. Chiếu sáng công viên, vườn hoa: $0,5W/m^2$.

+ Chỉ tiêu phát sinh nước thải $\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước.

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

+ Chỉ tiêu thuê bao: 01 thuê bao/200m² công cộng.

4.4. Sự phù hợp quy hoạch

- Theo 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 Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/03/2023: khu vực lập quy hoạch được xác định là vùng đô thị hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang.

- Theo đồ án Quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Đồ Sơn đến năm 2040 phê duyệt tại Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố: khu vực lập quy hoạch được xác định chức năng là Đất Văn hóa – với tầng cao tối đa là 7 tầng.

Vì vậy, việc lập Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Xây dựng Nhà văn hóa Tổ dân phố Đại Phong là phù hợp với định hướng quy hoạch cấp trên.

V. NỘI DUNG QUY HOẠCH

5.1. Quy hoạch sử dụng đất

Phạm vi lập quy hoạch có tổng diện tích 750,00m², bao gồm Đất xây dựng công trình, Đất cây xanh, sân tập ngoài trời, Đất giao thông nội bộ. Trong đó:

+ Đất xây dựng công trình: Công trình nhà văn hóa : diện tích 261,36m², chiếm 34,85%.

+ Đất cây xanh, sân tập ngoài trời: diện tích 455,37 m², chiếm 60,72%. Bao gồm Đất trồng cỏ, cây xanh và Đất xây dựng sân tập ngoài trời.

+ Đất giao thông sân đường nội bộ: diện tích 33,27m², chiếm 4,44%.

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

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
		(m ²)	(%)
I	Đất xây dựng công trình	261,36	34,85
II	Đất cây xanh, sân tập ngoài trời	378,86	50,52
III	Đất giao thông nội bộ	109,78	14,63
	Tổng	750,00	100,00

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT					
STT	* LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	KÝ HIỆU	TẦNG CAO TỐI ĐA	TỶ LỆ
		(m ²)		(TẦNG)	(%)
I	Đất xây dựng công trình	261,36			34,85
1	Công trình nhà văn hóa	261,36	2	1	
II	Đất cây xanh, sân tập ngoài trời	378,86			50,52
2	Đất trồng cỏ, cây xanh	247,57	CX	-	33,01
3	Đất xây dựng sân tập ngoài trời	131,29	ST	-	17,51
III	Đất giao thông nội bộ	109,78			14,63
	Tổng	750,00			100,00
Mật độ xây dựng: 34,85 %					
Hệ số sử dụng đất: 0,78 %					

***Ghi chú:**

Mật độ xây dựng; Hệ số sử dụng đất; Khoảng lùi công trình; Khoảng cách tối thiểu giữa các tòa nhà, công trình riêng lẻ 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.

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

5.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

a) Nguyên tắc chung

Gắn kết chặt chẽ khu vực quy hoạch với quy hoạch của khu đô thị cũng như quy hoạch tổng thể của khu vực phường Nam Đồ Sơn và hạ tầng kỹ thuật, môi trường.

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

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

Đảm bảo tính linh hoạt cho phát triển tương lai.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Giải phóng mặt bằng khu đất hiện trạng chủ yếu là đất nông nghiệp. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan với chức năng hợp lý, thẩm mỹ tạo được môi trường sinh hoạt văn hóa cộng đồng lành mạnh, thân thiện, phù hợp với chức năng đặc thù. Ưu tiên tối đa bố trí cây xanh tạo không gian trong lành, cũng như giảm thiểu tác động tiêu cực như bụi, tiếng ồn trong khu vực đô thị hiện hữu.

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

- Cảnh quan: khu vực quy hoạch phù hợp với dân cư xung quanh, cảnh quan chung và tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, QCVN.

- Yêu cầu về bố trí công trình:

Công trình Nhà văn hóa Tổ dân phố Đại Phong:

- + Chiều cao xây dựng công trình: 1 tầng tương đương khoảng 7,35m.
- + Cốt sàn tầng 1: + 0,45m (so với cốt xây dựng)
- + Cốt trần tầng 1 tối đa: + 5,85m (so với cốt sàn tầng 1).
- Hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc: Xây dựng với kiến trúc dựa trên công năng sử dụng của công trình, đảm bảo tính cân đối hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực xung quanh; Hình khối công trình chủ đạo là hình hộp chữ nhật, đường nét đơn giản, cô đọng.
- Màu sắc công trình chủ đạo là màu sáng, màu sắc tươi sáng, sinh động hoặc nhẹ nhàng đơn giản, nhã nhặn phù hợp với công năng của công trình. Tại các khu vực điểm nhấn có thể sử dụng các mảng màu đối lập.
- Vật liệu xây dựng chủ đạo: vật liệu xây dựng địa phương kết hợp vật liệu xây dựng hiện đại.
- Xây dựng sân đường nội bộ, hạ tầng thuật, cấp điện chiếu sáng, cấp thoát nước.
- Xây dựng công tường rào, khuôn viên cây xanh nhà văn hóa.
- Tổ chức sân vườn, cây xanh: Ưu tiên tối đa bố trí cây xanh 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 bóng mát có tán rộng, tăng khả năng che phủ, tạo bóng mát làm giảm bức xạ nhiệt, đem đến sự trong lành, tươi mát và thư thái. Hệ thống cây bụi, trang trí tiểu cảnh có nhiều nhánh, chiều cao thấp tạo thành các mảng xanh rộng lớn, tạo nên vẻ đẹp hài hòa, dễ chịu.

5.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

5.3.1. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông

a. Cơ sở thiết kế

- Các Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:
 - + QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng
 - + QCVN 07- 4:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình giao thông.
- + Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... liên quan.
- Các chỉ tiêu kỹ thuật:
 - + Độ dốc ngang mặt đường: 2%
 - + Độ dốc ngang hè đường: 1,5%

b. Hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Mặt cắt 1-1: Đường Đại Phong quy hoạch lộ giới $B_n=16,0m$ (lòng đường $B=8,0m$, vỉa hè $H=2 \times 4,0m=8,0m$).

- Giao thông nội bộ (không bố trí vỉa hè): Bên trong khu vực là hệ thống sân đường nội bộ; chiều rộng lòng đường $1,55m \div 6,5m$ (mặt cắt 2-2).

5.3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

5.3.2.1. Quy hoạch 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 - Quy phạm thi công và nghiệm thu

- TCVN 9379:2012 Kết cấu xây dựng và nền. Nguyên tắc cơ bản về tính toán.

- 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.

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

b. Cao độ nền xây dựng (hệ cao độ quốc gia)

- Căn cứ định hướng QHC323 và Quy hoạch phân khu quận Đồ Sơn (QĐ 2332), khu vực có cao độ nền xây dựng $\geq +2,50m$.

- Đảm bảo sự tiêu thoát nước tự chảy, không ngập lụt trong quá trình sử dụng.

- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực xây dựng, không làm ảnh hưởng đến hoạt động tiêu, thoát hiện có của khu vực lân cận.

- Khối lượng thi công đắp nền ít nhất.

- Giai đoạn đầu: chỉ tiến hành san gạt cục bộ đảm bảo cốt nền khớp nối hài hòa với khu vực xung quanh; Giai đoạn sau: từng bước nâng dần cốt nền đến cao độ không chế theo quy hoạch cấp trên.

5.3.2.2. Thoát nước mặt

a. Cơ sở thiết kế:

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

- QCVN 07-2:2023/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 – Yêu cầu thiết kế.

- 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.

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

b. Nguyên tắc và hình thức thoát nước:

- Nguyên tắc: Chọn hướng thoát theo hướng dốc của san nền và được vạch theo nguyên tắc hướng ngắn nhất.

- Hình thức thoát nước mưa: Thoát nước mặt riêng và tự chảy.

c. Phương án thoát nước và mạng lưới cống thoát nước

- Quy hoạch các tuyến cống/rãnh thu nước mặt khu vực nghiên cứu.

- Nước mưa được thu gom và thoát ra tuyến cống hiện trạng trên đường Đại Phong giáp khu vực nghiên cứu.

- Cống/rãnh thu nước có kích thước B300 và D300.

5.3.3. Quy hoạch hệ thống công trình cấp nước

a. Cơ sở thiết kế

- “QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và an toàn cháy cho nhà và công trình” và “Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình”.

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

- QCVN 07-1:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp nước.

- TCVN 13606:2023 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế.

- TCXDVN 33:2006 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 2622 Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế.

- TCVN 4513 : 1988 Cấp nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế.

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

b. Tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước

- Nước dùng cho dịch vụ, công cộng: 3l/m² sàn/ngđ

- Nước tưới cây: 3l/m²/ngđ
- Nước tưới đường: 0,5 l/m²-ngđ
- Nước dự phòng rò rỉ: 15% Q
- Hệ số dùng nước không điều hòa ngày đêm: k_{ngđ}=1,2

- Tiêu chuẩn nước chữa cháy: Theo “QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và an toàn cháy cho nhà và công trình” và “Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình”, khu vực nghiên cứu được tính với 1 đám cháy có lưu lượng nước chữa cháy q= 10l/s trong 3 giờ liên tục.

Bảng tính toán nhu cầu dùng nước

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Ký hiệu	Tầng cao tối đa (tầng)	Tiêu chuẩn	Nhu cầu (m ³ /ngđ)
I	Đất xây dựng công trình	261,36				
1	Công trình nhà văn hóa	261,36	2	1	3 l/m ² sàn/ngđ	0,78
II	Đất cây xanh, sân tập ngoài trời	378,86			3 l/m ² /ngđ	1,14
III	Đất giao thông nội bộ	109,78			0,5 l/m ² /ngđ	0,05
	Tổng	750,00				1,97
	Dự phòng rò rỉ, thất thoát				15 %	0,30
	<i>Nhu cầu ngày dùng nước trung bình</i>					2,27
	<i>Nhu cầu ngày dùng nước lớn nhất</i>				* 1,2	2,72
	<i>Nhu cầu dùng nước chữa cháy</i>	1 đám cháy			10 l/s/đám cháy	108,00

- Nhu cầu cấp nước:

+ Ngày dùng nước trung bình: 2,3 m³

+ Ngày dùng nước lớn nhất: 2,7 m³

+ Nước chữa cháy: 108 m³

**Ghi chú*

+Khi triển khai các giai đoạn tiếp theo hoặc xác định cụ thể công năng các hạng mục của dự án, tiêu chuẩn và nhu cầu sử dụng nước (bao gồm cả nước sử dụng cho mục đích chữa cháy) phải được lấy tương ứng với công năng của từng công trình và phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn, các quy định pháp luật ... hiện hành và được sự đồng ý của các bên liên quan.

+Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước chữa cháy là tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước chữa cháy ngoài nhà và công trình. Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước chữa cháy bên trong công trình sẽ được xác định tại các bước tiếp theo của dự án.

c. Giải pháp cấp nước

- Nguyên tắc thiết kế: Tuân thủ các định hướng của đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và các dự án, quy hoạch đã được duyệt trong khu vực.

- Giải pháp thiết kế:

+ Cấp nước trực tiếp từ mạng lưới cấp nước thành phố thông qua trạm bơm đến các bể nước đặt trên mái các công trình (quy mô, vị trí được xác định tại các bước tiếp theo) đến các vị trí tiêu thụ.

- Nguồn cấp nước: 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 $Q=300.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, trạm bơm tăng áp Đồ Sơn $Q=50.000\text{m}^3/\text{ngđ}$).

- Mạng lưới đường ống:

+ Mạng lưới đường ống là ống HDPE DN25 (có thể thay thế bằng các loại ống khác có tính năng kỹ thuật tương đương). Các đoạn ống qua đường phải có biện pháp bảo vệ tương ứng và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Đường ống cấp nước nên đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0,7m, ống ngang qua đường phải đảm bảo độ sâu tối thiểu 1m và có biện pháp bảo vệ phù hợp. Khi đặt ống dưới vỉa hè thì có thể giảm trị số ở trên nhưng không nhỏ hơn 0,3m. Đường ống dẫn và mạng lưới phải đặt dốc về phía xả cặn với độ dốc ống không nhỏ hơn 0,001. Tại điểm cao nhất trên từng đoạn ống bố trí van xả khí, điểm thấp nhất trên từng đoạn ống đặt van xả cặn và điểm cuối các tuyến ống có bố trí các hố xả cuối tuyến. Trên mạng lưới đường ống có bố trí các hố đồng hồ, hố van, tê chờ, tại các nút của mạng lưới bố trí van khoá để thuận tiện cho việc quản lý, vận hành và có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết.

+ Tính toán thủy lực đường ống cấp nước theo các luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn ... hiện hành

d. Cấp nước chữa cháy (ngoài nhà).

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới áp lực thấp chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

- Bên trong công trình sẽ được thiết kế, tính toán tại các bước tiếp theo của dự án.

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

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy: là mạng lưới áp lực thấp chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt, lắp đặt trụ nước chữa cháy trên các tuyến ống có đường kính từ DN110 trở lên đối với ống HDPE hoặc ống có đường kính $\geq D100$ đối với ống gang, thép, thép mạ kẽm ... (có thể thay thế bằng các loại ống có tính

năng kỹ thuật tương đương), khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy tuân theo các luật, thông tư, nghị định, các văn bản pháp luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn... hiện hành. Vị trí thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy, các trụ có thể đặt nổi hoặc chìm đảm bảo mỹ quan với khu vực thiết kế.

- Khi có cháy nước từ trụ nước chữa cháy, bể dự trữ nước chữa cháy thông quan trạm bơm nước chữa cháy bơm đến khu vực có cháy.

5.3.4. Quy hoạch Cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng

5.3.4.1. Quy hoạch cấp điện

a. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-5:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp điện.
- Quy phạm trang bị điện: 11 - TCN – (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.
- 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. Xác định các chỉ tiêu tính toán

- Văn phòng: 30W/m² sàn
- Chiếu sáng đường phố: 1W/m².
- Chiếu sáng công viên, vườn hoa: 0,5W/m².

c. Nhu cầu sử dụng điện

Bảng tính toán nhu cầu cấp điện

Stt	Loại đất	Số tầng (cao)	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu	Kđt	Nhu cầu
I	Đất xây dựng công trình	CT	261,36			
1	Cổng vào	-	-			
2	Nhà văn hóa	1	261,36	30W/m ² sàn	0,85	6,66
II	Đất cây xanh, sân tập ngoài trời		378,86			
1	Đất trồng cỏ, cây xanh	CX	247,57	0,5w/m ²	1	0,12
2	Đất xây dựng sân tập ngoài trời	ST	131,29	0,5w/m ²	1	0,06
III	Đất giao thông	GT	109,78	1w/m²	1	0,11

	Tổng					6,95
	Dự phòng (10%) + tổn hao (5%)					1,04
	ΣP					7,99
	$\Sigma S (\cos\varphi=0,9)$					8,88

- Công suất tính toán: $P = 7,99 \text{ kW}$.

- Công suất toàn phần: $S = 8,88 \text{ kVA}$

Trong đó:

+ k: hệ số sử dụng đồng thời.

+ $\cos\varphi=0,9$: hệ số công suất.

+ dự phòng+ tổn hao: 15%

d. Nguồn điện

- Nguồn cấp điện: Từ trạm biến áp Đại Phong 1-400kVA-22/0,4kV.

đ. Lưới điện

- Lưới hạ áp: từ hộp kỹ thuật cấp đến các phụ tải bằng tuyến cáp ngầm 0,4kV CU/XLPE/PVC 2x10mm².

- 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 dột. 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 báo cáp bằng sứ.

- Cáp ngầm 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. Quy hoạch chiếu sáng

Đèn chiếu sáng: Dùng 01 bộ đèn chiếu sáng Led cân kép tiết kiệm điện có công suất 115W/đèn (Cấp bảo vệ: IP66; Cấp cách điện: CLASS I); Cột đèn chiếu sáng sử dụng loại cột thép bát giác côn liền cần đơn, mạ nhôm kẽm nóng, có chiều cao 8m. Khoảng cách trung bình giữa các đèn 30m/đèn

5.3.5. Quy hoạch thoát nước thải, xử lý chất thải rắn

5.3.5.1. Quy hoạch thoát nước thải

a. Cơ sở thiết kế

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

- QCVN 07-2:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình thoát nước.

- QCVN 14:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

- TCVN 7957:2023 Tiêu chuẩn Việt Nam về thoát nước - mạng lưới và công trình bên ngoài – Yêu cầu thiết kế.

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

b. Chỉ tiêu và lượng nước thải phát sinh

- Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy theo tiêu chuẩn nước cấp.

- Tỷ lệ thu gom lấy bằng 100% lượng nước cấp cho sinh hoạt (không tính nước tưới cây, rửa đường, chữa cháy) để tính toán.

- Hệ số dùng nước không điều hòa ngày đêm: $k_{ngđ} = 1,2$.

- Lượng nước thải thu gom lớn nhất (làm tròn): $Q_{max} = 1,50 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

c. Giải pháp thoát nước thải

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

- Nước thải phát sinh được thu gom bằng tuyến cống D200

- Hướng thoát:

+ Giai đoạn đầu: Nước thải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại sau đó thu gom và đầu nối vào tuyến cống thoát nước mưa dưới hè đường Đại Phong

+ Giai đoạn sau: Khi hệ thống thoát nước mạng ngoài được đầu tư xây dựng, nước thải của khu vực nghiên cứu được thu gom và đầu nối vào tuyến cống thoát nước thải D300 dưới hè đường Đại Phong (theo quy hoạch phân khu quận Đồ Sơn đã được phê duyệt)

d. Mạng lưới đường cống

- Cống thoát nước tự chảy có kích thước D200

- Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải tự chảy đặt dưới khu vực không có xe cơ giới là 0,3m.

- Đường cống thoát nước thải được thiết kế đảm bảo độ dốc tối thiểu 1/D để nước thải có thể tự chảy.

5.3.5.2. 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 07-9:2023/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. Chỉ tiêu tính toán và khối lượng chất thải rắn phát sinh

- 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 13 kg/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) bên trong công trình để thuận tiện thu gom.
- Chất thải rắn sinh hoạt được vận chuyển về khu xử lý CTR tập trung cấp Phường hoặc cấp Thành phố

5.3.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

a. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-8:2023/BXD Quy chuẩn quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình viễn thông.
- QCVN 33: 2019/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 8700:2011 Công, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đầu cáp viễn thông - Yêu cầu kỹ thuật.
- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... liên quan.

b. Chỉ tiêu tính toán và nhu cầu sử dụng

- Chỉ tiêu tính toán dung lượng thuê bao: 01 thuê bao/200m² công cộng
- Tổng số thuê bao cần cung cấp cho khu vực quy hoạch là khoảng 5 thuê bao.

c. Giải pháp quy hoạch

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc khu vực lập quy hoạch được thiết kế phù hợp để đầu nối với mạng viễn thông hiện có của các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn phường Đồ Sơn; đáp ứng đủ dung lượng cho nhu cầu sử dụng dịch vụ trong khu vực quy hoạch.

- Phương thức:

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

+ Sử dụng dịch vụ viễn thông FTTH (Fiber To The Home) đây là mạng viễn thông băng thông rộng sử dụng công nghệ cáp quang để cung cấp các dịch vụ tốc độ cao được nối đến tận công trình.

+ Đường truyền dữ liệu đảm bảo được các nhu cầu sử dụng theo từng khu vực, theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của công nghệ thông tin trong tương lai.

- Quy hoạch hệ thống đường ống, cống, bể cấp,... sẽ được đầu tư xây dựng để sẵn sàng phục vụ cho các đơn vị cung cấp dịch vụ thông tin liên lạc. Toàn bộ hệ thống cáp thông tin được đi trong ống HDPE.

5.3.7. Giải pháp phòng chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu

- Nghiêm túc triển khai thực hiện Luật Phòng, chống thiên tai.

- Khẩn trương rà soát, cập nhật, điều chỉnh Kế hoạch phòng, chống thiên tai, Phương án ứng phó với thiên tai theo cấp độ rủi ro thiên tai với phương châm “Bốn tại chỗ” và “Ba sẵn sàng” để chủ động phòng ngừa, ứng phó kịp thời, khắc phục khẩn trương và hiệu quả, trong đó lấy phòng là chính. Chuẩn bị đầy đủ lực lượng, vật tư, phương tiện dự phòng theo phương án đã xây dựng.

- Kiểm tra đánh giá hiện trạng, xây dựng phương án, kịch bản bảo vệ an toàn các công trình phòng chống thiên tai, xác định các khu vực trọng điểm xung yếu, bố trí nguồn lực để xử lý đảm bảo an toàn, tổ chức tuần tra canh gác, phát hiện, giải quyết kịp thời các sự cố hư hỏng có thể xảy ra. Tổ chức huấn luyện, diễn tập các phương án xử lý sự cố, sơ tán, cứu nạn, cứu hộ... để chủ động thực hiện nhiệm vụ kịp thời, hiệu quả khi có tình huống xảy ra.

- Chú trọng công tác tuyên truyền, nhất là tuyên truyền trên hệ thống truyền thanh cơ sở, qua các phần mềm ứng dụng, áp phích, tờ rơi... Tăng cường cung cấp thông tin; chia sẻ, trao đổi kiến thức, kinh nghiệm về phòng chống thiên tai và tìm kiếm cứu nạn trước, trong và sau thiên tai, bão, lũ... để chủ động thực hiện có hiệu quả các phương án ứng phó, giảm thiểu thiệt hại do thiên tai gây ra.

- Tăng cường các hoạt động nâng cao nhận thức cộng đồng và những người làm công tác phòng chống thiên tai. Đẩy mạnh tuyên truyền, truyền thông phổ biến kiến thức, kỹ năng về phòng chống thiên tai, xác định các rủi ro thiên tai, giải pháp ứng phó phù hợp với cộng đồng.

- Phát triển các giải pháp hạ tầng xanh ứng phó với ngập lụt và biến đổi khí hậu, lồng ghép giải pháp thoát nước xanh bền vững, góp phần tạo cảnh quan, ứng phó. Phát triển các giải pháp hiệu quả năng lượng, tiết kiệm tài nguyên, công nghệ cao gắn với kiểm soát chất thải; phòng ngừa, ứng phó sự cố ô nhiễm môi trường thông qua không gian xanh cách ly, hồ điều hòa.

- Bảo vệ hành lang sinh thái trong khu vực; Khuyến khích phát triển công trình hạn chế tác động của biến đổi khí hậu, duy trì cảnh quan tự nhiên, giám sát ô nhiễm trong khu vực.

VI. KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ

- Đồ án quy hoạch được lập đúng với các quy định hiện hành, đảm bảo mục tiêu, nhiệm vụ đề ra.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn chấp thuận đồ án quy hoạch, làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng, thực hiện quản lý xây dựng theo Quy hoạch Tổng mặt bằng được chấp thuận.

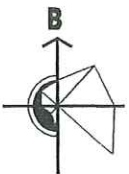
- Sau khi quy hoạch được chấp thuận, có kế hoạch công bố công khai, tuyên truyền rộng rãi để các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư thực hiện và giám sát việc thực hiện quy hoạch./.

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ VĂN HÓA TỔ DÂN PHỐ ĐẠI PHONG

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NAM ĐỒ SƠN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ PHẠM VI RANH GIỚI KHU ĐẤT

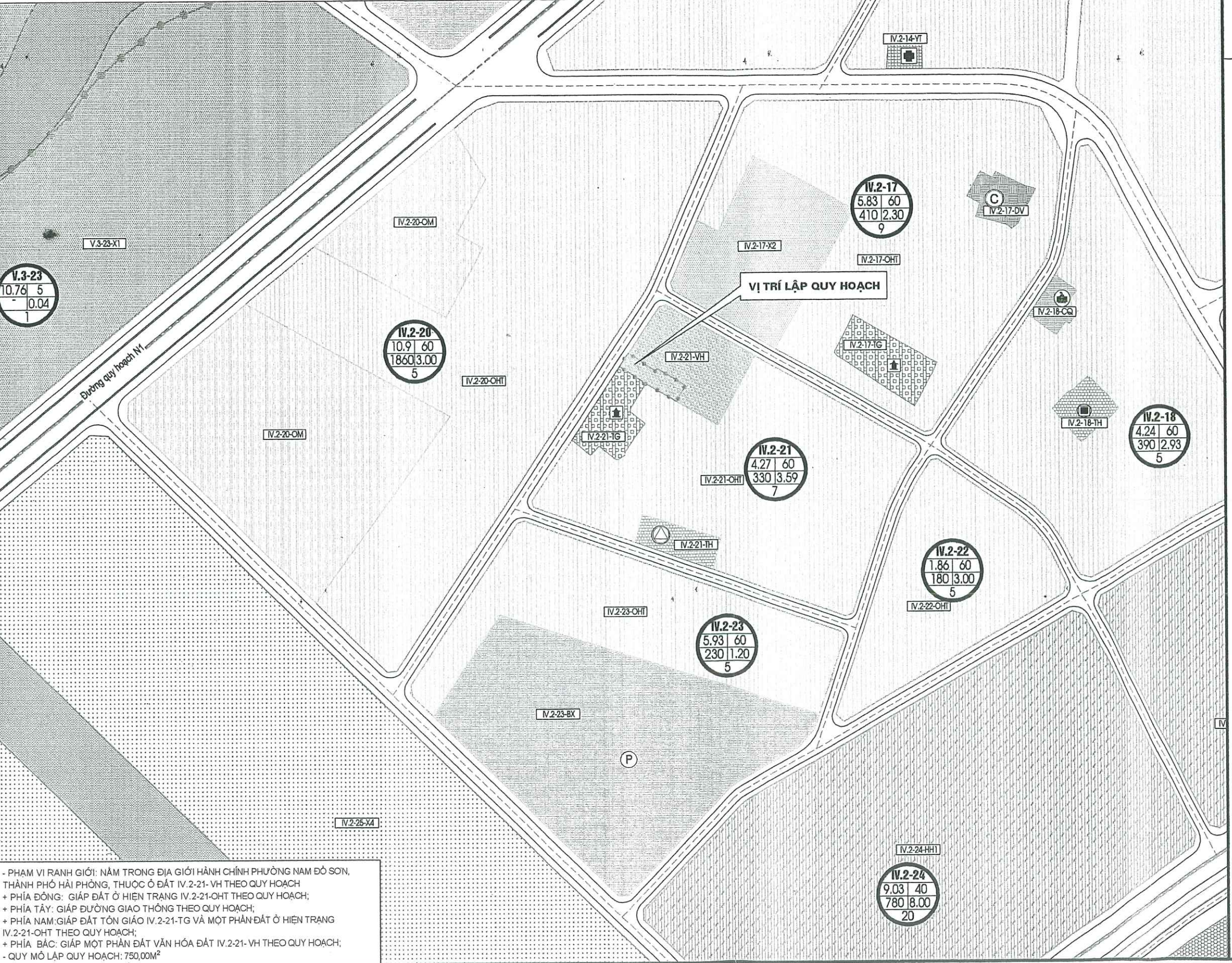
VỊ TRÍ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH TRONG: ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 QUẬN ĐỒ SƠN ĐẾN NĂM 2040 ĐƯỢC PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 2332/QĐ-UBND NGÀY 27/6/2025 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG.

HOA GIÓ:



KÝ HIỆU :

- — — — — RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- HIỆN TRẠNG QH NGÂN HẠN
- — — — — NHÓM NHÀ Ở
- — — — — HỖN HỢP NHÓM NHÀ Ở VÀ DỊCH VỤ Y TẾ
- — — — — VĂN HÓA
- — — — — TRƯỜNG THCS, TIỂU HỌC, MẦM NON
- — — — — CÂY XANH SỬ DỤNG CC CẤP ĐƯỜNG
- — — — — CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ
- — — — — CƠ QUAN, TRƯ SỞ
- — — — — KHU DỊCH VỤ
- — — — — DI TÍCH, TÔN GIÁO
- — — — — BÃI ĐÓ XE
- — — — — SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH
- QH DẦU HẠN
- — — — — CÂY XANH SỬ DỤNG CC CẤP ĐỘ THỊ
- — — — — KHU DỊCH VỤ



- PHẠM VI RANH GIỚI: NẪM TRONG ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH PHƯỜNG NAM ĐỒ SƠN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, THUỘC Ô ĐẤT IV.2-21-VH THEO QUY HOẠCH;
+ PHÍA ĐÔNG: GIÁP ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG IV.2-21-OHT THEO QUY HOẠCH;
+ PHÍA TÂY: GIÁP ĐƯỜNG GIAO THÔNG THEO QUY HOẠCH;
+ PHÍA NAM: GIÁP ĐẤT TÔN GIÁO IV.2-21-TG VÀ MỘT PHẦN ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG IV.2-21-OHT THEO QUY HOẠCH;
+ PHÍA BẮC: GIÁP MỘT PHẦN ĐẤT VĂN HÓA ĐẤT IV.2-21-VH THEO QUY HOẠCH;
- QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH: 750,00M²

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ VĂN HÓA TỎ DÂN PHỐ ĐẠI PHONG

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NAM ĐỒ SƠN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

BẢN VẼ TỔNG MẶT BẰNG, PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH

KHOẢNG LƯỚI CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI CÁC TRỤC ĐƯỜNG TRONG KHU VỰC LẬP
QUY HOẠCH TUÂN THỦ QUY ĐỊNH TRONG BẢNG SAU: QCVN 01:2021/BXD

Bảng 2.7: Quy định khoảng lùi (tối thiểu (m)) của các công trình theo bề rộng đường
(giới hạn bởi các chủ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình

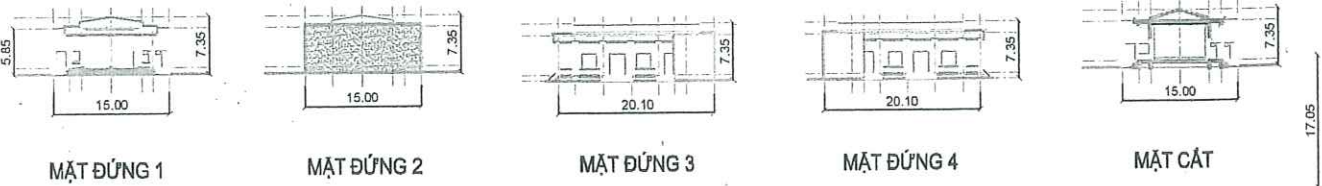
Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 <= < 22	22 <= < 28	>= 28
< 19	0	3	4	6
19 <= < 22	0	0	3	6
>= 22	0	0	0	6

MẬT ĐỘ XÂY DỰNG; HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT; KHOẢNG LƯỚI CÔNG TRÌNH;
KHOẢNG CÁCH TỐI THIỂU GIỮA CÁC TÒA NHÀ, CÔNG TRÌNH RIÊNG LẺ
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

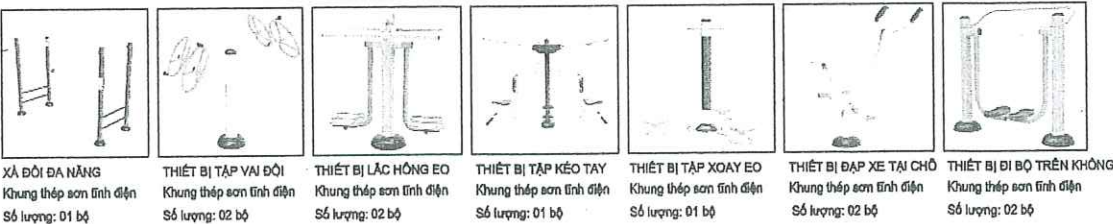
BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	Đất xây dựng công trình	261,36	34,85
II	Đất cây xanh, sân tập ngoài trời	378,86	50,52
III	Đất giao thông nội bộ	109,78	14,63
	Tổng	750,00	100,00

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT					
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	KÝ HIỆU	TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)	TỶ LỆ (%)
I	Đất xây dựng công trình	261,36			34,85
1	Công trình nhà văn hóa	261,36	2	1	
II	Đất cây xanh, sân tập ngoài trời	378,86			50,52
2	Đất trồng cỏ, cây xanh	247,57	CX	-	33,01
3	Đất xây dựng sân tập ngoài trời	131,29	ST	-	17,51
III	Đất giao thông nội bộ	109,78			14,63
	Tổng	750,00			100,00
		Mật độ xây dựng: 34,85 %			
		Hệ số sử dụng đất: 0,78 %			

MINH HỌA PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC NHÀ VĂN HÓA TỎ DÂN PHỐ ĐẠI PHONG



MINH HỌA CÁC THIẾT BỊ TẬP THỂ DỤC TRẠNG BỊ TẠI SÂN TẬP NGOÀI TRỜI ĐỂ PHỤC VỤ CÔNG CỘNG



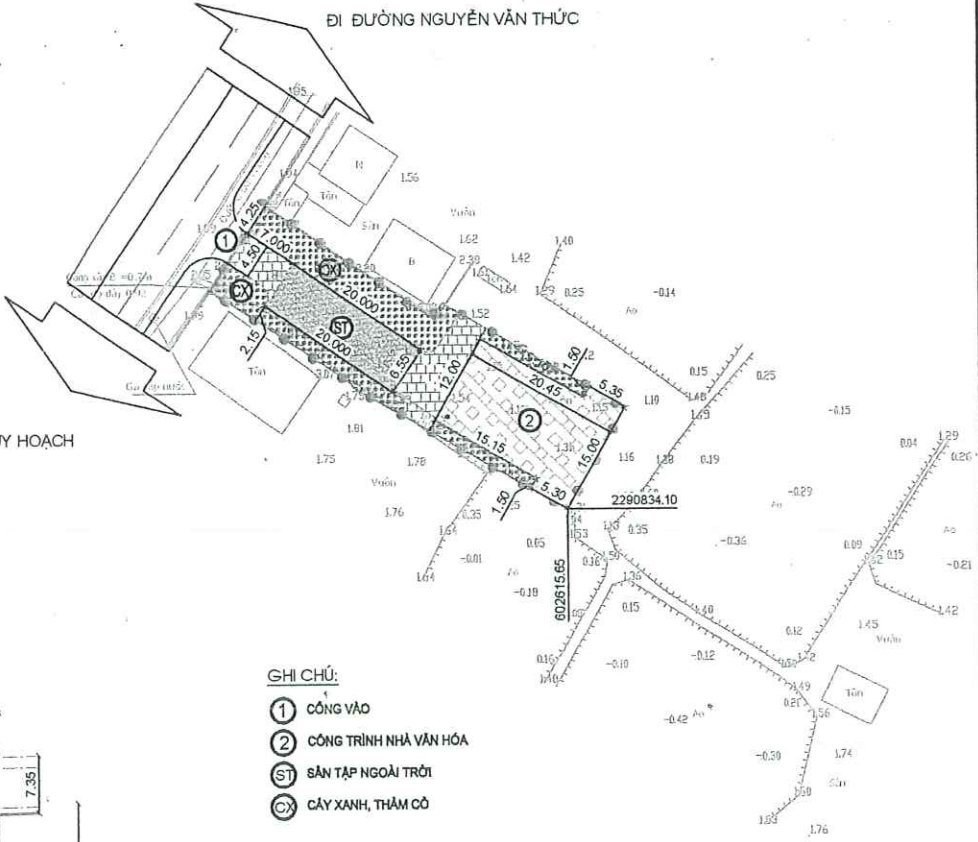
HOA GIÓ:



KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VĂN HÓA
- ĐẤT CÂY XANH, THÂM CỎ
- SÂN TẬP
- ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ
- ĐẤT GIAO THÔNG

BẢN VẼ TỔNG MẶT BẰNG



QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ VĂN HÓA TỔ DÂN PHỐ ĐẠI PHONG

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NAM ĐỒ SƠN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

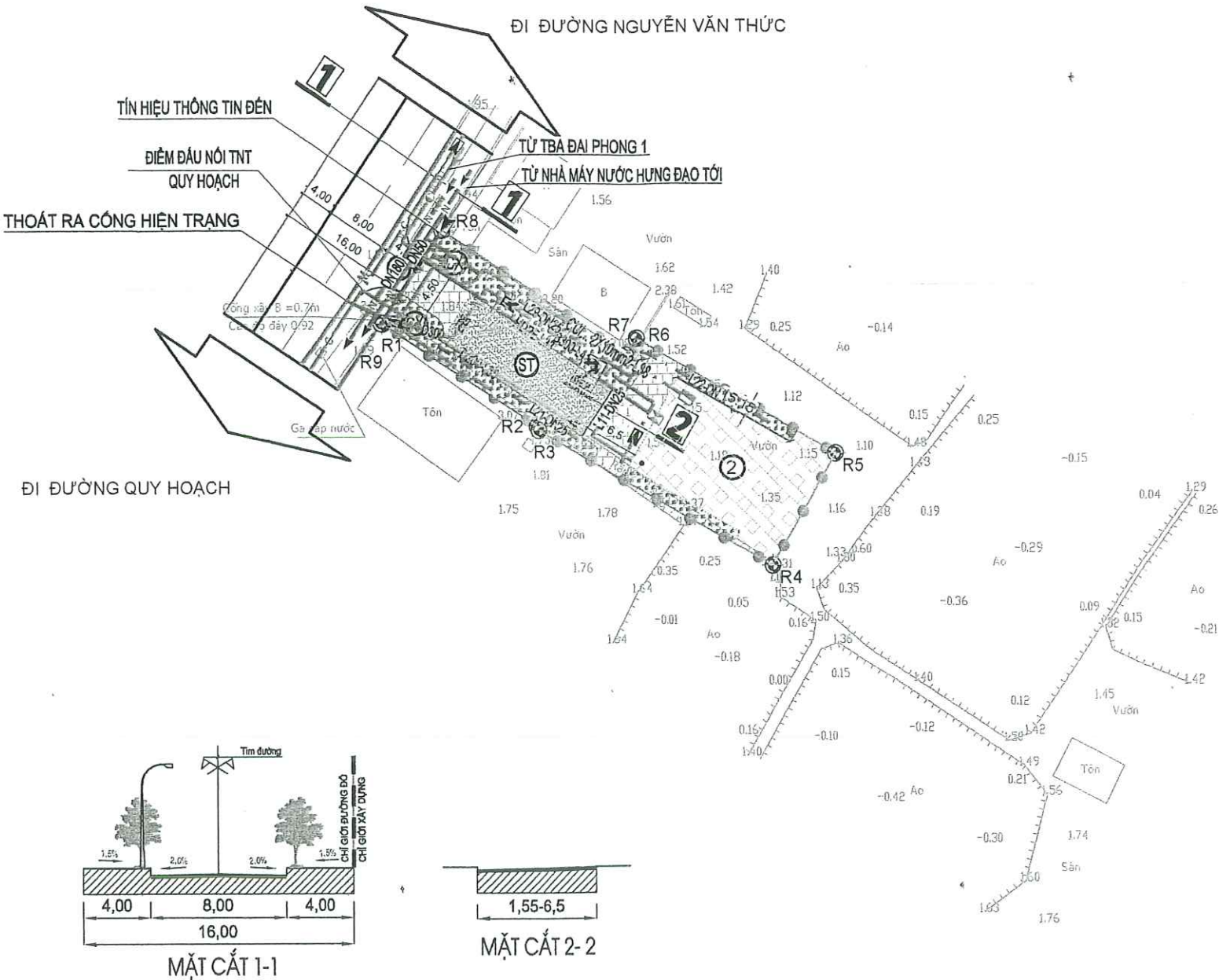
BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

HOA GIÓ:



KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VĂN HÓA
- ĐẤT CÂY XANH, THẨM CỎ
- SÂN TẬP
- ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ
- ĐẤT GIAO THÔNG



KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI CÁC TRỤC ĐƯỜNG TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH TUÂN THỦ QUY ĐỊNH TRONG BẢNG SAU: QCVN 01:2021/BXD

Bảng 2.7: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chữ giót đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình

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

GHI CHÚ:

- 1 CÔNG VÀO
- 2 CÔNG TRÌNH NHÀ VĂN HÓA
- ST SÂN TẬP NGOÀI TRỜI
- CX CÂY XANH, THẨM CỎ

