

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 KHU TÁI
ĐỊNH CƯ PHỤC VỤ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TRÊN ĐỊA BÀN
PHƯỜNG NAM ĐỒ SƠN

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

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 KHU TÁI ĐỊNH CƯ PHỤC VỤ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG NAM ĐỒ SƠN

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: 548/UBND-KT.HIĐT.... ngày 20... tháng 3... năm 2026



CHỦ TỊCH

HOÀNG GIA ĐÔNG

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY
DỰNG CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG
VÀ CÔNG NGHIỆP

Kèm theo Văn bản số: 363/BQLDDCN-ĐHDA4
ngày 7... tháng 2... năm 2026



PHÓ GIÁM ĐỐC

Phạm Trung Huy

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	3
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	6
3.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.....	6
3.5. Đánh giá tổng hợp.....	7
IV. CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN.....	8
4.1. Tính chất chức năng khu vực lập quy hoạch	8
4.2. Quy mô dân số	8
4.3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật.....	9
4.4. Sự phù hợp quy hoạch	9
V. NỘI DUNG QUY HOẠCH.....	10
5.1. Quy hoạch sử dụng đất	10
5.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	23
5.3. Thiết kế đô thị.....	25
5.3.1. Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn.....	25
5.3.2. Xác định chiều cao xây dựng công trình	25
5.3.3. Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông	25
5.3.4. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc.....	26
5.3.5. Hệ thống công viên cây xanh, mặt nước	26
5.4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật	27
5.4.1. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông	27
5.4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	28
5.4.3. Quy hoạch hệ thống công trình cấp nước	30
5.4.4. Quy hoạch cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng	34
5.4.5. Quy hoạch thoát nước thải, xử lý chất thải rắn.....	38
5.4.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động.....	40
5.4.7. Giải pháp phòng chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu.....	41
VI. KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ.....	42

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 định hướng phát triển đô thị của Thành phố Hải Phòng, khu vực Phường Nam Đồ Sơn được xác định là không gian đô thị ven biển quan trọng, gắn với mục tiêu phát triển đô thị đồng bộ, hiện đại, bền vững, phù hợp với yêu cầu mở rộng không gian đô thị, nâng cao chất lượng hạ tầng kỹ thuật và cải thiện điều kiện sống của người dân. Việc tổ chức, sắp xếp lại không gian đô thị theo quy hoạch được duyệt là yêu cầu tất yếu nhằm đáp ứng quá trình đô thị hóa, phát triển kinh tế – xã hội và tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng.

Trong giai đoạn 2026–2030, trên địa bàn dự kiến triển khai nhiều dự án giao thông, dự án phòng chống sạt lở và các dự án trọng điểm khác theo định hướng phát triển kinh tế – xã hội của thành phố. Việc thực hiện các dự án này làm phát sinh nhu cầu giải phóng mặt bằng với quy mô lớn, kéo theo yêu cầu cấp thiết về quỹ đất và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng.

Để đáp ứng yêu cầu bố trí chỗ ở tái định cư ổn định, lâu dài cho người dân, đồng thời bảo đảm tiến độ triển khai các dự án đầu tư công trọng điểm, việc đầu tư xây dựng khu tái định cư tập trung, được tổ chức không gian hợp lý, hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh theo quy hoạch được duyệt là hết sức cần thiết. Khu vực phường Nam Đồ Sơn có điều kiện phù hợp về vị trí, quỹ đất và định hướng phát triển đô thị, được xác định là khu vực có khả năng tiếp nhận và bố trí các khu tái định cư phục vụ công tác giải phóng mặt bằng.

Ngày 05/12/2025 Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng ra Quyết định số 4947/QĐ-UBND: 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, với mục tiêu đầu tư cụ thể:

- Xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư đồng bộ theo quy hoạch được duyệt để bố trí chỗ ở tái định cư cho các hộ dân để thực hiện giải phóng mặt bằng các dự án giao thông, dự án sạt lở, các dự án trọng điểm giai đoạn 2026-2030.
- Góp phần mở rộng không gian đô thị, tăng quỹ đất ở nhằm đáp ứng nhu cầu về đất ở của nhân dân và tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai, sử dụng hiệu quả theo quy hoạch được phê duyệt.

Vì 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 cần thiết, nhằm cụ thể hóa các định hướng quy hoạch đã được phê duyệt, xác định rõ ranh giới, tính chất khu đất, cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu

quy hoạch – kiến trúc và giải pháp tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, bảo đảm kết nối với khu vực xung quanh. Đồng thời, đây là căn cứ để lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng; triển khai công tác giải phóng mặt bằng, quản lý đầu tư xây dựng và sử dụng đất theo đúng quy hoạch.

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 5455/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Thông báo số 70/TB-VP ngày 25/02/2025 về kết luận của Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp nghe báo cáo các dự án tái định cư trên địa bàn thành phố,

trong đó thống nhất vị trí xây dựng khu tái định cư để phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn quận Đồ Sơn;

- 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;

- 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 đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn”

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:* 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 đường quy hoạch và lô đất nhóm nhà ở V.1-13-OHT.

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

+ Phía Tây Nam giáp với đường quy hoạch Cầu Rào 3 (tuyến đường bộ ven biển).

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

2.2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: **48.318,81m²**.

2.3. Tính chất chức năng khu vực lập quy hoạch

- Là khu tái định cư.

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: 434,700mm (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

- Hiện trạng sử dụng đất: chủ yếu là đất nông nghiệp, đất trồng và mặt nước.

- Thống kê hiện trạng sử dụng đất khu vực lập quy hoạch như sau:

Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
1	Đất nông nghiệp	35.270,53	72,99
2	Đất nhà ở hiện trạng (lấn tôn)	269,82	0,56
3	Đất hồ, ao đầm	6.528,79	13,51
4	Đất sông, suối, kênh, rạch	804,93	1,66
5	Đất giao thông	5.444,74	11,28
Tổng diện tích		48.318,81	100,00

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

- Hiện trạng kiến trúc cảnh quan: chủ yếu là đất nông nghiệp, đất trồng và mặt nước, xen kẽ một số công trình tạm hiện hữu với mật độ xây dựng thấp. Cảnh quan chưa đồng bộ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và không gian cây xanh công cộng còn thiếu, hình thái sử dụng đất manh mún. Khu vực có không gian mở, tầm nhìn thoáng, thuận lợi cho việc tổ chức lại kiến trúc – cảnh quan và đầu tư xây dựng khu tái định cư theo quy hoạch.

- Hiện trạng hạ tầng xã hội: Khu vực lập quy hoạch chưa có hạ tầng xã hội.

3.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

a) Hiện trạng công trình giao thông:

- Đường Quang Trung phía Đông Bắc: chiều rộng lòng đường Bn=6,0m

- Đường phía Nam: chiều rộng nền đường Bn=3,5m.

- Đường nội bộ trong ranh giới dự án: chiều rộng nền đường Bn=1,5m.

- Đường nối từ đường bộ ven biển đến ngã ba Vạn Bún phía Tây Nam đang trong quá trình xây dựng: chiều rộng lộ giới Bn=50,5m

* *Nhận xét:* Giao thông khu vực nghiên cứu quy hoạch thuận lợi.

b) Hiện trạng cao độ nền và thoát nước mưa:

- Cao độ nền (hệ cao độ quốc gia): Khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất nông nghiệp có cao độ khoảng từ -0,80m đến +1,25m.

- Thoát nước: nước mưa chảy tràn và thoát ra ao đầm, kênh mương hiện trạng. Khu vực nghiên cứu giáp tuyến đường giao thông phía Tây Nam đã triển khai xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bao gồm các tuyến cống thoát nước mưa.

* *Nhận xét:* Cốt nền hiện trạng thấp, cần tôn nền đạt cao độ theo quy hoạch khi triển khai dự án.

c) Hiện trạng cấp nước:

- Khu vực nghiên cứu hiện nay chưa được cung cấp nước sạch. Tuy nhiên xung quanh khu vực nghiên cứu đã được cung cấp nước sạch.

- Nguồn nước: Từ trạm bơm tăng áp Xóm Chẽ (công suất 12.000m³/ngày đêm).

** Nhận xét:*

- Nguồn nước từ trạm bơm tăng áp Xóm Chẽ 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 bao gồm các tuyến ống truyền tải, phân phối và dịch vụ là ống nhựa HDPE ... có chất lượng tốt.

- Theo quy hoạch cấp nước Thành phố Hải Phòng đến năm 2025, 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/ngày đêm) đảm bảo cung cấp đủ nhu cầu của dự án.

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

- Khu vực nghiên cứu hiện là đất nông nghiệp không có hệ thống cấp điện và chiếu sáng. Phía Đông, hai bên đường Quang Trung hiện đang được cấp điện từ trạm biến áp 110/35/22kV Đồ Sơn thông qua trạm biến áp phân phối Nghĩa Phương 1- 22/0,4kV công suất 630kVA.

** Nhận xét*

- Nguồn điện: Dự kiến nguồn điện 22kV được lấy từ trạm biến áp 110/35/22kV Đồ Sơn.

- Hệ thống chiếu sáng: Dự kiến sử dụng hệ thống chiếu sáng Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

e) Hiện trạng thoát nước thải và quản lý chất thải rắn và môi trường

- Thoát nước thải: Khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất trống (ao, đầm, ruộng) chưa có hệ thống thoát nước thải.

- Quản lý chất thải rắn: Khu vực nghiên cứu là đất trống nên chưa phát sinh chất thải rắn.

** Nhận xét:* Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng với nước mưa để đảm bảo vệ sinh môi trường.

f) Hiện trạng thông tin liên lạc:

- Khu vực nghiên cứu chưa có mạng lưới hạ tầng viễn thông thụ động. Dân cư xung quanh 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...

** Nhận xét:* Dự kiến khu vực nghiên cứu sẽ đấu nối với hạ tầng viễn thông chung của phường Nam Đồ Sơn

3.5. Đánh giá tổng hợp

- Điểm mạnh:

+ Quỹ đất tương đối lớn, tập trung, mật độ xây dựng hiện trạng thấp, thuận lợi cho việc tổ chức không gian quy hoạch mới.

+ Cảnh quan tự nhiên còn nhiều (đất trống, cây xanh, mặt nước), tiềm năng phát triển cảnh quan.

+ Vị trí có khả năng kết nối với các trục giao thông hiện hữu và khu vực dân cư lân cận

- Điểm yếu:

+ Hiện trạng sử dụng đất manh mún, xen kẽ đất nông nghiệp và khu dân cư nhỏ lẻ.

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa đồng bộ, thiếu không gian công cộng và cây xanh tập trung.

+ Chất lượng cảnh quan đô thị thấp, chưa được đầu tư chỉnh trang.

- Cơ hội:

+ Phù hợp với định hướng phát triển và mở rộng không gian đô thị của thành phố Hải Phòng và khu vực sau sáp nhập phường. Góp phần hình thành bộ mặt đô thị hiện đại.

+ Có điều kiện đầu tư xây dựng khu tái định cư đồng bộ về hạ tầng, nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

+ Góp phần cải thiện cảnh quan, môi trường sống và thúc đẩy phát triển đô thị khu vực.

- 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 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 khu đất tái định cư.

4.2. Quy mô dân số

Quy mô dân số dự kiến trong khu vực lập quy hoạch khoảng 1.464 người diện tích đất nhà ở 28.027,89 m². Lấy quy mô dân số tối đa 1.464 người cho các chỉ tiêu tính toán kinh tế kỹ thuật.

4.3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Chỉ tiêu đất cây xanh trong khu vực dự án phải đảm bảo tối thiểu là 1m²/người và phải bố trí cơ sở giáo dục mầm non đảm bảo phục vụ đủ cho khu vực dự án.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu (lấy tối thiểu)
A	Quy mô		
	- Diện tích	m ²	48.318,81
	- Dân số (khoảng)	Người	1.464
	- Đất đơn vị ở	m ² /người	
B	Chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc		
1	Đất trường học (trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS)	m ² /người	≥1,8
-	Trường Mầm non	m ² /người	≥0,6
2	Đất cây xanh	m ² /người	≥ 1
C	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật		
1	Đất đường giao thông	%	
2	Cấp nước		
-	Sinh hoạt	Lít/người/ng.đ	≥ 120
-	Trường mầm non	l/cháu/ng.đ	≥ 75
-	Công cộng, dịch vụ	L/m ² sàn/ng.đ	≥ 2
-	Tưới cây, vườn hoa công viên	Lít/m ² /ng.đ	≥ 3
-	Rửa đường	Lít/m ² /ng.đ	≥ 0,4
3	Cấp điện		
-	Sinh hoạt	W/người	≥800
-	Công cộng, thương mại dịch vụ, văn phòng	W/m ² sàn	≥30
-	Trường mầm non	kW/cháu	≥0,2
-	Chiếu sáng đường phố	W/m ²	≥1
-	Chiếu sáng công viên, vườn hoa	W/m ²	≥0,5
4	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
-	Thoát nước thải	Nước cấp	≥ 80%
-	Tiêu chuẩn rác thải	Kg/ng/ng.đ	1,3
5	Thông tin liên lạc		
-	Nhà ở	Thuê bao điện thoại/100 dân	200
		Thuê bao internet/100dân	140

(Các chỉ tiêu dân số, sử dụng đất, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, môi trường đô thị sẽ được cụ thể hóa, điều chỉnh trong đồ án quy hoạch để phù hợp với điều kiện, nhu cầu phát triển cụ thể và tình hình thực tiễn tại thời điểm lập quy hoạch).

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 duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ, khu vực quy hoạch nằm trong vùng định hướng phát triển không gian là “đất ở đô thị”.

- 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 là “đất Nhóm nhà ở”.

Vì 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: Khu tái định cư 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 48.318,81m², 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 28.027,89m², chiếm 58,01%. Khu vực bao gồm các dãy nhà ở liền kề (tái định cư).

+ Đất giáo dục: diện tích 1.196,69 m², chiếm 2,48%. Là đất quy hoạch xây dựng Trường mầm non.

+ Đất cây xanh: diện tích 2.877,48 m², 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 585,00m², chiếm 1,21%. Là khu kỹ thuật đầu mối (Trạm điện, xử lý nước thải,...)

+ Đất bãi đỗ xe: diện tích 576,00m², chiếm 1,19%.

+ Đất giao thông: diện tích 15.055,75m², 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 ²)	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
Tổng diện tích		48.318,81	100,00

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
1	Đất ở		28.027,89				1.464
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
2	Đất giáo dục		1.196,69				
2.1	Trường Mầm non	MN	1.196,69	3	40,0	1,20	
3	Đất cây xanh		2.877,48				
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	

Thuyết minh: 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 Đồng Sơn

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

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

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô chi tiết	Ký hiệu lô chi tiết	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
1	Đất ở		366		28.027,89		5		1.464
1,1	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 1	TĐC1			1.639,51	96,3	5	4,82	76
			19	TĐC1-01	143,65	81,3	5	4,06	
				TĐC1-02	95,00	95,0	5	4,75	
				TĐC1-03	95,00	95,0	5	4,75	
				TĐC1-04	95,00	95,0	5	4,75	
				TĐC1-05	95,00	95,0	5	4,75	
				TĐC1-06	95,00	95,0	5	4,75	
				TĐC1-07	95,00	95,0	5	4,75	
				TĐC1-08	95,00	95,0	5	4,75	
				TĐC1-09	76,00	100,0	5	5,00	
				TĐC1-10	76,00	100,0	5	5,00	
				TĐC1-11	76,00	100,0	5	5,00	
				TĐC1-12	76,00	100,0	5	5,00	
				TĐC1-13	76,00	100,0	5	5,00	
				TĐC1-14	76,00	100,0	5	5,00	
				TĐC1-15	76,00	100,0	5	5,00	
				TĐC1-16	76,00	100,0	5	5,00	
				TĐC1-17	76,00	100,0	5	5,00	
				TĐC1-18	76,00	100,0	5	5,00	
				TĐC1-19	70,86	100,0	5	5,00	
1,2	Đất nhà ở liền kề	TĐC2			1.515,42	97,6	5	4,88	72

Thuyết minh: 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

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô chi tiết	Ký hiệu lô chi tiết	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
	(tái định cư) 2								
			18	TĐC2-01	92,71	97,29	5	4,86	
				TĐC2-02	95,00	95	5	4,75	
				TĐC2-03	95,00	95	5	4,75	
				TĐC2-04	95,00	95	5	4,75	
				TĐC2-05	95,00	95	5	4,75	
				TĐC2-06	95,00	95	5	4,75	
				TĐC2-07	95,00	95	5	4,75	
				TĐC2-08	95,00	95	5	4,75	
				TĐC2-09	76,00	100	5	5,00	
				TĐC2-10	76,00	100	5	5,00	
				TĐC2-11	76,00	100	5	5,00	
				TĐC2-12	76,00	100	5	5,00	
				TĐC2-13	76,00	100	5	5,00	
				TĐC2-14	76,00	100	5	5,00	
				TĐC2-15	76,00	100	5	5,00	
				TĐC2-16	90,41	99,59	5	4,98	
				TĐC2-17	67,65	100	5	5,00	
				TĐC2-18	67,65	100	5	5,00	
1,3	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 3	TĐC3			1.552,49	96,5	5	4,82	72
			18	TĐC3-01	111,24	87,752	5	4,39	
				TĐC3-02	95,00	95	5	4,75	
				TĐC3-03	95,00	95	5	4,75	
				TĐC3-04	95,00	95	5	4,75	
				TĐC3-05	95,00	95	5	4,75	
				TĐC3-06	95,00	95	5	4,75	
				TĐC3-07	95,00	95	5	4,75	
				TĐC3-08	95,00	95	5	4,75	
				TĐC3-09	76,00	100	5	5,00	
				TĐC3-10	76,00	100	5	5,00	
				TĐC3-11	76,00	100	5	5,00	
				TĐC3-12	76,00	100	5	5,00	
				TĐC3-13	76,00	100	5	5,00	
				TĐC3-14	76,00	100	5	5,00	
				TĐC3-15	76,00	100	5	5,00	
				TĐC3-16	98,21	91,79	5	4,59	
				TĐC3-17	73,02	100	5	5,00	
				TĐC3-18	73,02	100	5	5,00	
1,4	Đất nhà ở liền kề	TĐC4			1.900,00	97,0	5	4,85	88

Thuyết minh: 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

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô chi tiết	Ký hiệu lô chi tiết	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
	(tái định cư) 4								
			22	TĐC4-01	95,00	95	5	4,75	
				TĐC4-02	95,00	95	5	4,75	
				TĐC4-03	95,00	95	5	4,75	
				TĐC4-04	95,00	95	5	4,75	
				TĐC4-05	95,00	95	5	4,75	
				TĐC4-06	95,00	95	5	4,75	
				TĐC4-07	95,00	95	5	4,75	
				TĐC4-08	95,00	95	5	4,75	
				TĐC4-09	95,00	95	5	4,75	
				TĐC4-10	95,00	95	5	4,75	
				TĐC4-11	95,00	95	5	4,75	
				TĐC4-12	76,00	100	5	5,00	
				TĐC4-13	76,00	100	5	5,00	
				TĐC4-14	76,00	100	5	5,00	
				TĐC4-15	76,00	100	5	5,00	
				TĐC4-16	76,00	100	5	5,00	
				TĐC4-17	76,00	100	5	5,00	
				TĐC4-18	76,00	100	5	5,00	
				TĐC4-19	76,00	100	5	5,00	
				TĐC4-20	76,00	100	5	5,00	
				TĐC4-21	76,00	100	5	5,00	
				TĐC4-22	95,00	95	5	4,75	
1,5	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 5	TĐC5			760,00	97,5	5	4,88	36
			9	TĐC5-01	95,00	95	5	4,75	
				TĐC5-02	95,00	95	5	4,75	
				TĐC5-03	95,00	95	5	4,75	
				TĐC5-04	95,00	95	5	4,75	
				TĐC5-05	76,00	100	5	5,00	
				TĐC5-06	76,00	100	5	5,00	
				TĐC5-07	76,00	100	5	5,00	
				TĐC5-08	76,00	100	5	5,00	
				TĐC5-09	76,00	100	5	5,00	
1,6	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 6	TĐC6			1.304,66	100,0	5	5,00	88
			22	TĐC6-01	50,20	100	5	5,00	
				TĐC6-02	59,77	100	5	5,00	
				TĐC6-03	60,00	100	5	5,00	
				TĐC6-04	60,00	100	5	5,00	

Thuyết minh: 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

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô chi tiết	Ký hiệu lô chi tiết	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
				TĐC6-05	60,00	100	5	5,00	
				TĐC6-06	60,00	100	5	5,00	
				TĐC6-07	60,00	100	5	5,00	
				TĐC6-08	60,00	100	5	5,00	
				TĐC6-09	60,00	100	5	5,00	
				TĐC6-10	60,00	100	5	5,00	
				TĐC6-11	60,00	100	5	5,00	
				TĐC6-12	60,00	100	5	5,00	
				TĐC6-13	60,00	100	5	5,00	
				TĐC6-14	60,00	100	5	5,00	
				TĐC6-15	60,00	100	5	5,00	
				TĐC6-16	60,00	100	5	5,00	
				TĐC6-17	60,00	100	5	5,00	
				TĐC6-18	60,00	100	5	5,00	
				TĐC6-19	60,00	100	5	5,00	
				TĐC6-20	60,00	100	5	5,00	
				TĐC6-21	60,00	100	5	5,00	
				TĐC6-22	54,69	100	5	5,00	
1,7	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 7	TĐC7			1.214,00	100,0	5	5,15	80
			20	TĐC7-01	60,00	100	5	5,00	
				TĐC7-02	60,00	100	5	5,00	
				TĐC7-03	60,00	100	5	5,00	
				TĐC7-04	60,00	100	5	5,00	
				TĐC7-05	60,00	100	5	5,00	
				TĐC7-06	60,00	100	5	5,00	
				TĐC7-07	60,00	100	5	5,00	
				TĐC7-08	57,00	100	5	5,00	
				TĐC7-09	65,00	100	5	5,00	
				TĐC7-10	65,00	100	5	5,00	
				TĐC7-11	65,00	100	5	5,00	
				TĐC7-12	65,00	100	5	5,00	
				TĐC7-13	57,00	100	5	5,00	
				TĐC7-14	60,00	100	5	5,00	
				TĐC7-15	60,00	100	5	5,00	
				TĐC7-16	60,00	100	5	5,00	
				TĐC7-17	60,00	100	5	5,00	
				TĐC7-18	60,00	100	6	6,00	
				TĐC7-19	60,00	100	7	7,00	
				TĐC7-20	60,00	100	5	5,00	

Thuyết minh: 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

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô chi tiết	Ký hiệu lô chi tiết	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
1,8	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 8	TĐC8			1.214,00	100,0	5	5,00	80
			20	TĐC8-01	57,00	100	5	5,00	
				TĐC8-02	65,00	100	5	5,00	
				TĐC8-03	65,00	100	5	5,00	
				TĐC8-04	65,00	100	5	5,00	
				TĐC8-05	65,00	100	5	5,00	
				TĐC8-06	57,00	100	5	5,00	
				TĐC8-07	60,00	100	5	5,00	
				TĐC8-08	60,00	100	5	5,00	
				TĐC8-09	60,00	100	5	5,00	
				TĐC8-10	60,00	100	5	5,00	
				TĐC8-11	60,00	100	5	5,00	
				TĐC8-12	60,00	100	5	5,00	
				TĐC8-13	60,00	100	5	5,00	
				TĐC8-14	60,00	100	5	5,00	
				TĐC8-15	60,00	100	5	5,00	
				TĐC8-16	60,00	100	5	5,00	
				TĐC8-17	60,00	100	5	5,00	
				TĐC8-18	60,00	100	5	5,00	
				TĐC8-19	60,00	100	5	5,00	
				TĐC8-20	60,00	100	5	5,00	
1,9	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 9	TĐC9			1.333,20	100,0	5	5,00	88
			22	TĐC9-01	60,00	100	5	5,00	
				TĐC9-02	60,00	100	5	5,00	
				TĐC9-03	60,00	100	5	5,00	
				TĐC9-04	60,00	100	5	5,00	
				TĐC9-05	60,00	100	5	5,00	
				TĐC9-06	60,00	100	5	5,00	
				TĐC9-07	60,00	100	5	5,00	
				TĐC9-08	60,00	100	5	5,00	
				TĐC9-09	70,98	100	5	5,00	
				TĐC9-10	58,86	100	5	5,00	
				TĐC9-11	58,54	100	5	5,00	
				TĐC9-12	58,22	100	5	5,00	
				TĐC9-13	57,90	100	5	5,00	
				TĐC9-14	68,70	100	5	5,00	
				TĐC9-15	60,00	100	5	5,00	
				TĐC9-16	60,00	100	5	5,00	

Thuyết minh: 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

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô chi tiết	Ký hiệu lô chi tiết	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
				TĐC9-17	60,00	100	5	5,00	
				TĐC9-18	60,00	100	5	5,00	
				TĐC9-19	60,00	100	5	5,00	
				TĐC9-20	60,00	100	5	5,00	
				TĐC9-21	60,00	100	5	5,00	
				TĐC9-22	60,00	100	5	5,00	
1,1	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 10	TĐC10			1.515,61	100,0	5	5,00	84
			21	TĐC10-01	72,22	100	5	5,00	
				TĐC10-02	64,46	100	5	5,00	
				TĐC10-03	64,72	100	5	5,00	
				TĐC10-04	64,97	100	5	5,00	
				TĐC10-05	65,22	100	5	5,00	
				TĐC10-06	65,48	100	5	5,00	
				TĐC10-07	65,73	100	5	5,00	
				TĐC10-08	65,98	100	5	5,00	
				TĐC10-09	74,83	100	5	5,00	
				TĐC10-10	76,00	100	5	5,00	
				TĐC10-11	76,00	100	5	5,00	
				TĐC10-12	76,00	100	5	5,00	
				TĐC10-13	76,00	100	5	5,00	
				TĐC10-14	76,00	100	5	5,00	
				TĐC10-15	76,00	100	5	5,00	
				TĐC10-16	76,00	100	5	5,00	
				TĐC10-17	76,00	100	5	5,00	
				TĐC10-18	76,00	100	5	5,00	
				TĐC10-19	76,00	100	5	5,00	
				TĐC10-20	76,00	100	5	5,00	
				TĐC10-21	76,00	100	5	5,00	
1,1	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 11	TĐC11			1.513,01	100,0	5	5,00	80
			20	TĐC11-01	76,00	100	5	5,00	
				TĐC11-02	76,00	100	5	5,00	
				TĐC11-03	76,00	100	5	5,00	
				TĐC11-04	76,00	100	5	5,00	
				TĐC11-05	76,00	100	5	5,00	
				TĐC11-06	76,00	100	5	5,00	
				TĐC11-07	76,00	100	5	5,00	
				TĐC11-08	76,00	100	5	5,00	
				TĐC11-09	74,88	100	5	5,00	

Thuyết minh: 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 Đồng Sơn

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô chi tiết	Ký hiệu lô chi tiết	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
				TĐC11-10	68,63	100	5	5,00	
				TĐC11-11	77,50	100	5	5,00	
				TĐC11-12	76,00	100	5	5,00	
				TĐC11-13	76,00	100	5	5,00	
				TĐC11-14	76,00	100	5	5,00	
				TĐC11-15	76,00	100	5	5,00	
				TĐC11-16	76,00	100	5	5,00	
				TĐC11-17	76,00	100	5	5,00	
				TĐC11-18	76,00	100	5	5,00	
				TĐC11-19	76,00	100	5	5,00	
				TĐC11-20	76,00	100	5	5,00	
1,1	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 12	TĐC12			1.831,28	98,4	5	4,92	88
				TĐC12-01	73,76	100	5	5,00	
				TĐC12-02	65,69	100	5	5,00	
				TĐC12-03	65,94	100	5	5,00	
				TĐC12-04	66,20	100	5	5,00	
				TĐC12-05	66,45	100	5	5,00	
				TĐC12-06	124,24	85,152	5	4,26	
				TĐC12-07	85,00	100	5	5,00	
				TĐC12-08	85,00	100	5	5,00	
				TĐC12-09	85,00	100	5	5,00	
				TĐC12-10	85,00	100	5	5,00	
				TĐC12-11	85,00	100	5	5,00	
				TĐC12-12	85,00	100	5	5,00	
				TĐC12-13	85,00	100	5	5,00	
				TĐC12-14	102,00	89,6	5	4,48	
				TĐC12-15	84,00	100	5	5,00	
				TĐC12-16	84,00	100	5	5,00	
				TĐC12-17	84,00	100	5	5,00	
				TĐC12-18	84,00	100	5	5,00	
				TĐC12-19	84,00	100	5	5,00	
				TĐC12-20	84,00	100	5	5,00	
				TĐC12-21	84,00	100	5	5,00	
				TĐC12-22	84,00	100	5	5,00	
1,1	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 13	TĐC13			1.827,00	98,5	5	4,93	84
				TĐC13-01	102,00	89,6	5	4,48	
				TĐC13-02	85,00	100	5	5,00	
				TĐC13-03	85,00	100	5	5,00	

Thuyết minh: 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

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô chi tiết	Ký hiệu lô chi tiết	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
				TĐC13-04	85,00	100	5	5,00	
				TĐC13-05	85,00	100	5	5,00	
				TĐC13-06	85,00	100	5	5,00	
				TĐC13-07	85,00	100	5	5,00	
				TĐC13-08	85,00	100	5	5,00	
				TĐC13-09	119,50	86,1	5	4,31	
				TĐC13-10	86,50	100	5	5,00	
				TĐC13-11	84,00	100	5	5,00	
				TĐC13-12	84,00	100	5	5,00	
				TĐC13-13	84,00	100	5	5,00	
				TĐC13-14	84,00	100	5	5,00	
				TĐC13-15	84,00	100	5	5,00	
				TĐC13-16	84,00	100	5	5,00	
				TĐC13-17	84,00	100	5	5,00	
				TĐC13-18	84,00	100	5	5,00	
				TĐC13-19	84,00	100	5	5,00	
				TĐC13-20	84,00	100	5	5,00	
				TĐC13-21	84,00	100	5	5,00	
1,1	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 14	TĐC14			1.866,75	98,2	5	4,91	88
			22	TĐC14-01	134,46	83,1	5	4,16	
				TĐC14-02	85,00	100,0	5	5,00	
				TĐC14-03	85,00	100,0	5	5,00	
				TĐC14-04	85,00	100,0	5	5,00	
				TĐC14-05	85,00	100,0	5	5,00	
				TĐC14-06	85,00	100,0	5	5,00	
				TĐC14-07	85,00	100,0	5	5,00	
				TĐC14-08	85,00	100,0	5	5,00	
				TĐC14-09	102,00	89,6	5	4,48	
				TĐC14-10	84,00	100,0	5	5,00	
				TĐC14-11	84,00	100,0	5	5,00	
				TĐC14-12	84,00	100,0	5	5,00	
				TĐC14-13	84,00	100,0	5	5,00	
				TĐC14-14	84,00	100,0	5	5,00	
				TĐC14-15	84,00	100,0	5	5,00	
				TĐC14-16	84,00	100,0	5	5,00	
				TĐC14-17	84,00	100,0	5	5,00	
				TĐC14-18	81,04	100,0	5	5,00	
				TĐC14-19	70,94	100,0	5	5,00	
				TĐC14-20	70,69	100,0	5	5,00	

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô chi tiết	Ký hiệu lô chi tiết	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
				TĐC14-21	70,44	100,0	5	5,00	
				TĐC14-22	70,18	100,0	5	5,00	
1,2	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 15	TĐC15			1.827,00	98,5	5	4,93	84
			21	TĐC15-01	102,00	89,6	5	4,48	
				TĐC15-02	85,00	100	5	5,00	
				TĐC15-03	85,00	100	5	5,00	
				TĐC15-04	85,00	100	5	5,00	
				TĐC15-05	85,00	100	5	5,00	
				TĐC15-06	85,00	100	5	5,00	
				TĐC15-07	85,00	100	5	5,00	
				TĐC15-08	85,00	100	5	5,00	
				TĐC15-09	119,50	86,1	5	4,31	
				TĐC15-10	86,50	100	5	5,00	
				TĐC15-11	84,00	100	5	5,00	
				TĐC15-12	84,00	100	5	5,00	
				TĐC15-13	84,00	100	5	5,00	
				TĐC15-14	84,00	100	5	5,00	
				TĐC15-15	84,00	100	5	5,00	
				TĐC15-16	84,00	100	5	5,00	
				TĐC15-17	84,00	100	5	5,00	
				TĐC15-18	84,00	100	5	5,00	
				TĐC15-19	84,00	100	5	5,00	
				TĐC15-20	84,00	100	5	5,00	
				TĐC15-21	84,00	100	5	5,00	
1,2	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 16	TĐC16			1.897,71	100,0	5	5,00	100
			25	TĐC16-01	82,50	100	5	5,00	
				TĐC16-02	72,68	100	5	5,00	
				TĐC16-03	72,94	100	5	5,00	
				TĐC16-04	73,19	100	5	5,00	
				TĐC16-05	73,44	100	5	5,00	
				TĐC16-06	73,70	100	5	5,00	
				TĐC16-07	73,95	100	5	5,00	
				TĐC16-08	74,20	100	5	5,00	
				TĐC16-09	85,11	100	5	5,00	
				TĐC16-10	76,00	100	5	5,00	
				TĐC16-11	76,00	100	5	5,00	
				TĐC16-12	76,00	100	5	5,00	
				TĐC16-13	76,00	100	5	5,00	

Thuyết minh: 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

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô chi tiết	Ký hiệu lô chi tiết	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
				TĐC16-14	76,00	100	5	5,00	
				TĐC16-15	76,00	100	5	5,00	
				TĐC16-16	76,00	100	5	5,00	
				TĐC16-17	76,00	100	5	5,00	
				TĐC16-18	76,00	100	5	5,00	
				TĐC16-19	76,00	100	5	5,00	
				TĐC16-20	76,00	100	5	5,00	
				TĐC16-21	76,00	100	5	5,00	
				TĐC16-22	76,00	100	5	5,00	
				TĐC16-23	76,00	100	5	5,00	
				TĐC16-24	76,00	100	5	5,00	
				TĐC16-25	76,00	100,0	5	5,00	
1,2	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 17	TĐC17			1.827,00	100,0	5	5,00	96
			24	TĐC17-01	76,00	100	5	5,00	
				TĐC17-02	76,00	100	5	5,00	
				TĐC17-03	76,00	100	5	5,00	
				TĐC17-04	76,00	100	5	5,00	
				TĐC17-05	76,00	100	5	5,00	
				TĐC17-06	76,00	100	5	5,00	
				TĐC17-07	76,00	100	5	5,00	
				TĐC17-08	76,00	100	5	5,00	
				TĐC17-09	76,00	100	5	5,00	
				TĐC17-10	76,00	100	5	5,00	
				TĐC17-11	76,00	100	5	5,00	
				TĐC17-12	77,50	100	5	5,00	
				TĐC17-13	77,50	100	5	5,00	
				TĐC17-14	76,00	100	5	5,00	
				TĐC17-15	76,00	100	5	5,00	
				TĐC17-16	76,00	100	5	5,00	
				TĐC17-17	76,00	100	5	5,00	
				TĐC17-18	76,00	100	5	5,00	
				TĐC17-19	76,00	100	5	5,00	
				TĐC17-20	76,00	100	5	5,00	
				TĐC17-21	76,00	100	5	5,00	
				TĐC17-22	76,00	100	5	5,00	
				TĐC17-23	76,00	100	5	5,00	
				TĐC17-24	76,00	100	5	5,00	
1,2	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 18	TĐC18			1.489,25	100,0	5	5,00	80

Thuyết minh: 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

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô chi tiết	Ký hiệu lô chi tiết	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
			20	TĐC18-01	83,25	100	5	5,00	
				TĐC18-02	74,00	100	5	5,00	
				TĐC18-03	74,00	100	5	5,00	
				TĐC18-04	74,00	100	5	5,00	
				TĐC18-05	74,00	100	5	5,00	
				TĐC18-06	74,00	100	5	5,00	
				TĐC18-07	74,00	100	5	5,00	
				TĐC18-08	74,00	100	5	5,00	
				TĐC18-09	74,00	100	5	5,00	
				TĐC18-10	74,00	100	5	5,00	
				TĐC18-11	74,00	100	5	5,00	
				TĐC18-12	74,00	100	5	5,00	
				TĐC18-13	74,00	100	5	5,00	
				TĐC18-14	74,00	100	5	5,00	
				TĐC18-15	74,00	100	5	5,00	
				TĐC18-16	74,00	100	5	5,00	
				TĐC18-17	74,00	100	5	5,00	
				TĐC18-18	74,00	100	5	5,00	
				TĐC18-19	74,00	100	5	5,00	
				TĐC18-20	74,00	100	5	5,00	
2	Đất giáo dục				1.196,69				
2,1	Trường Mầm non	MN			1.196,69	40,0	3	1,20	
3	Đất cây xanh				2.877,48				
3,1	Đất cây xanh 1	CX1			416,00	5,0	1	0,05	
3,2	Đất cây xanh 2	CX2			416,00	5,0	1	0,05	
3,3	Đất cây xanh 3	CX3			416,00	5,0	1	0,05	
3,4	Đất cây xanh 4	CX4			933,48	5,0	1	0,05	
3,5	Đất cây xanh 5	CX5			272,00	5,0	1	0,05	
3,6	Đất cây xanh 6	CX6			272,00	5,0	1	0,05	
3,7	Đất cây xanh 7	CX7			152,00	5,0	1	0,05	
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật				585,00		3		
4,1	Khu kỹ thuật đầu mối (Trạm điện, Khu xử lý nước thải) 1	KT			585,00	-	3	-	
5	Đất bãi đỗ xe	P			576,00	-	-	-	
6	Đất giao thông				15.055,75	-	-	-	
	Tổng diện tích				48.318,81				

Mật độ xây dựng toàn khu: 58,58 %

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô chi tiết	Ký hiệu lô chi tiết	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
-----	-----------------------	---------	---------------------	---------------------	-----------------------------	---------------------	-----------------	-------------------------	----------------

Hệ số sử dụng đất toàn khu: 2,90 lần

***Ghi chú:**

Mật độ xây dựng; Hệ số sử dụng đất; Khoảng lùi công trình; Khoảng cách tối thiểu giữa các 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 tính toán cụ thể ở giai đoạn cấp phép xây dựng.

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

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.

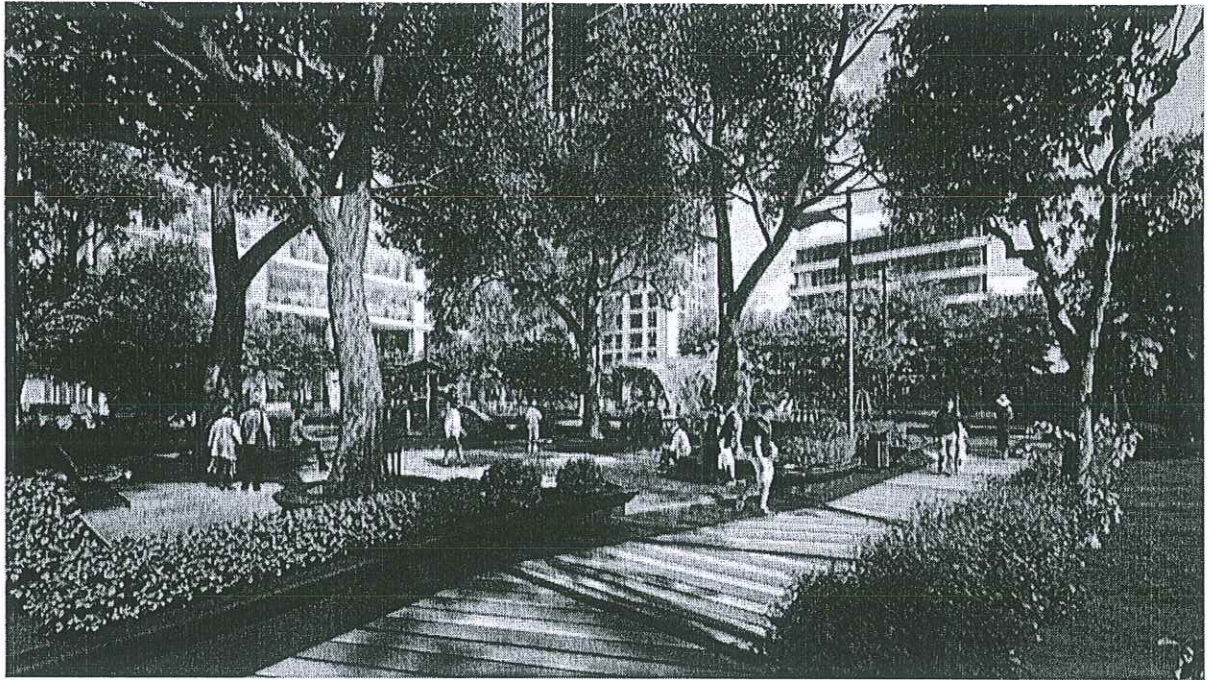
- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tuân thủ: Đảm bảo mỹ quan và công năng sử dụng; hình thành tổng thể kiến trúc hiện đại. Đảm bảo các quy định về khoảng lùi, quy định về đầu nối giao thông với đường giao thông đối ngoại, ngã tư...

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

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

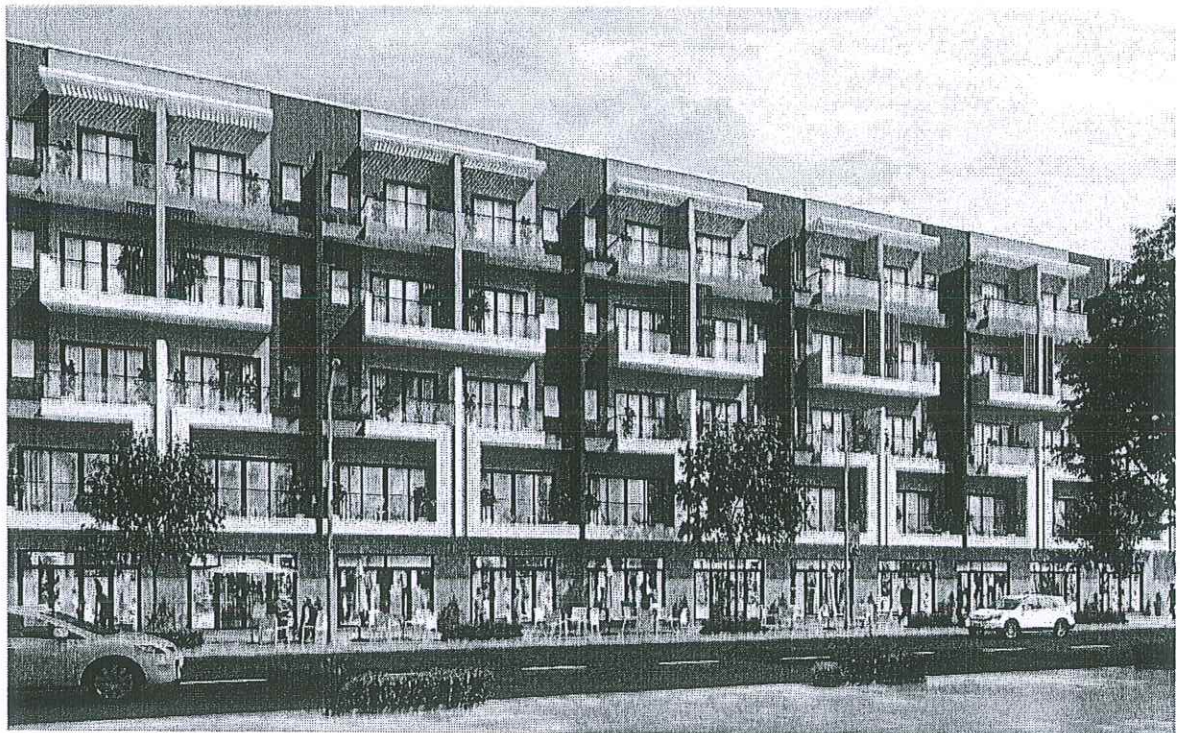
- Hệ thống vườn hoa, cây xanh, bao gồm đất trồng cây xanh, thảm cỏ, đường dạo, công trình kiến trúc nhỏ... mật độ xây dựng tối đa 5%.

- 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.



Minh họa không gian cảnh quan công viên, cây xanh vườn hoa.

- Kiến trúc: Hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với kiến trúc các dự án lân cận



Minh họa kiến trúc nhà ở liền kề (nhà ở tái định cư)

- 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).

5.3. Thiết kế đô thị

5.3.1. Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn

- Trong phạm vi lập quy hoạch có các công trình có chiều cao tương đồng và cùng hình thức kiến trúc nên đồ án không xác định công trình điểm nhấn.

5.3.2. Xác định chiều cao xây dựng công trình

*/ Quy định chung:

- Cốt xây dựng : $\geq +2,5\text{m}$ (hệ cao độ lục địa).

*/ Quy định cụ thể:

- Công trình nhà ở tái định cư:

+ Chiều cao xây dựng công trình tối đa 18,5m trên nền cốt đất xây dựng trung bình +2,3m.

+ Cốt sàn tầng 1: tối đa +0,5m (so với cốt xây dựng).

+ Cốt trần tầng 1: tối đa +4,5m (so với cốt xây dựng).

- Các công trình khác (công trình kỹ thuật):

+ Chiều cao xây dựng công trình : tối đa 8,5m (3 tầng) so với cốt nền xây dựng.

+ Cốt sàn tầng 1: tối đa +0,5m (so với cốt xây dựng).

+ Cốt trần tầng 1: tối đa +4,5m (so với cốt xây dựng).

5.3.3. Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông

Tuân thủ theo quy định về khoảng lùi tại “ Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD”, cụ thể khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng lộ giới đường và chiều cao xây dựng công trình được xác 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

Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với

phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cốt vỉa hè).

5.3.4. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc

- Công trình nhà ở tái định cư:

+ Hình thức kiến trúc chủ đạo: Hình thức kiến trúc hiện đại, thống nhất toàn tuyến phố. Mái bằng hoặc mái dốc dán ngói. Hệ thống cửa, ban công, lô gia, ô văng, mái hiên... được thiết kế và bố cục thống nhất với tổng thể kiến trúc của công trình.

+ Hàng rào công trình: không xây dựng cổng, tường rào công trình. Có thể phân định ranh giới các lô đất, các chức năng bằng luống cây xanh cắt tía hoặc các hình thức phân cách mềm.

+ Vật liệu xây dựng: vật liệu xây dựng hiện đại kết hợp vật liệu xây dựng địa phương.

- Các công trình khác:

Các công trình có hình khối, hình thức kiến trúc chủ đạo và màu sắc đơn giản chủ yếu theo công năng sử dụng.

5.3.5. Hệ thống công viên cây xanh, mặt nước

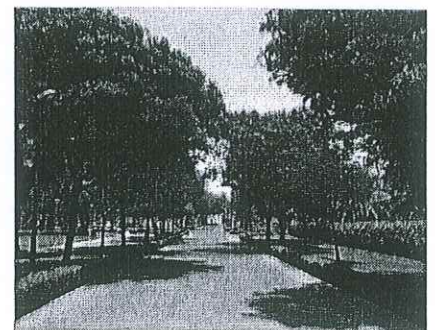
- Hệ thống cây xanh:

+ Hệ thống cây xanh trong khu vực lập quy hoạch chủ yếu gồm 3 loại hình: cây xanh công viên, cây xanh đường phố và cây xanh trong công trình.

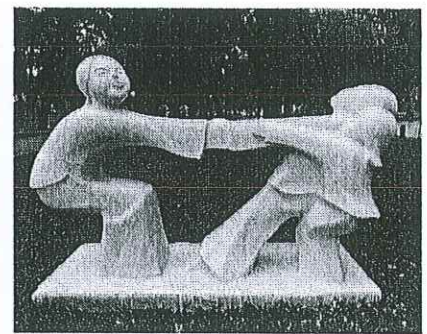
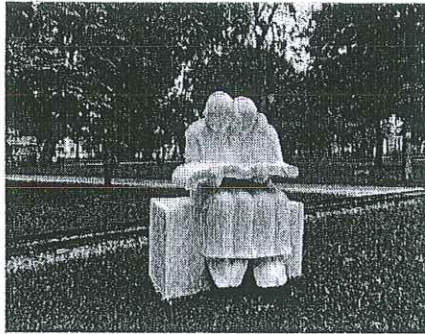
+ Cây xanh sử dụng phải phù hợp với điều kiện khí hậu, thời tiết địa phương. Đảm bảo tạo bóng mát, điều hòa vi khí hậu và hạn chế che khuất kiến trúc công trình, không ảnh hưởng đến hoạt động giao thông.

+ Nghiên cứu trang trí kiến trúc nhỏ, trang trí phù điêu, tượng... kết hợp với vườn hoa thảm cỏ tạo hiệu quả về thị giác tăng tính thẩm mỹ cho không gian tổng thể.

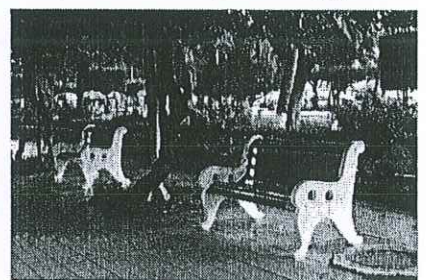
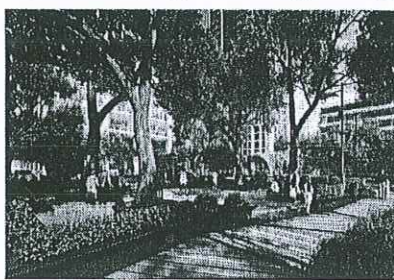
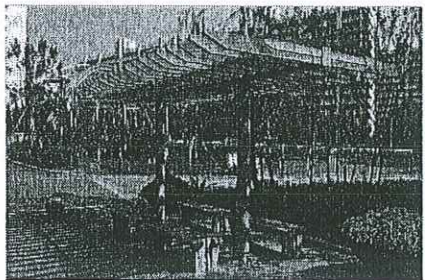
+ Trong khuôn viên vườn cây xanh bố trí hệ thống tiện ích như các điểm dừng chân, thùng rác, nhà vệ sinh công cộng, biển chỉ dẫn, đèn chiếu sáng, đèn trang trí....



Minh họa kết hợp cây xanh bóng mát, cây bụi thấp và thảm cỏ



Minh họa điêu khắc trang trí, biểu tượng... trong công viên, vườn hoa, đường phố



Minh họa một số tiện ích công cộng trong công viên, vườn hoa

- Trong khu vực lập quy hoạch không có mặt nước, quảng trường.

5.4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

5.4.1. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông

a) Nguyên tắc chung

- Bố trí mạng lưới giao thông dạng bàn cờ, hợp lý, liên thông giữa các khu chức năng, kết nối thuận lợi với đường giao thông bên ngoài.

b) Cơ sở thiết kế

- Các tiêu chuẩn áp dụng:
 - + QCVN 01: 2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng
 - + TCVN 13592: 2022 Đường đô thị - yêu cầu thiết kế.
- Các chỉ tiêu kỹ thuật:
 - + Độ dốc ngang mặt đường: 2%.
 - + Độ dốc ngang hè đường: 1,5%
 - + Bán kính bó vỉa chỗ giao nhau với đường khu vực: $R \geq 8m$.
 - + Chiều rộng tính toán của 1 làn xe: từ 3,0m đến 3,75m.

c) Hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại:
 - + Mặt cắt 1-1 (đường hiện trạng phía Tây Nam): chiều rộng lộ giới

$B_n=50,5m$

+ Mặt cắt 3-3 (đường quy hoạch phía Tây Bắc, Đông Bắc): chiều rộng lộ giới $B_n=17,5m$ (lòng đường $B=9,5m$; vỉa hè $H=2 \times 4,0m=8,0m$)

- Giao thông nội bộ:

+ Mặt cắt 2-2: chiều rộng lộ giới $B_n=21,0m$ (lòng đường $B=11,0m$; vỉa hè $H=2 \times 5,0m=10,0m$)

+ Mặt cắt 4-4: chiều rộng lộ giới $B_n=13,5m$ (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 $576m^2$; diện tích nhỏ nhất 1 bãi đỗ xe có diện tích $90m^2$ với kích thước $6m \times 15m$ đảm bảo theo quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD (yêu cầu diện tích tối thiểu rộng $6m$, dài $15m$ (hoặc theo chu vi nhà) cho nhà cao trên $15m$), ngoài ra trong quá trình chữa cháy các xe chữa cháy có thể sử dụng phần mặt đường có bề rộng tối thiểu $7,5m$ đảm bảo cho yêu cầu đỗ xe chữa cháy.

- Các tuyến đường có kết cấu bê tông nhựa $E_{dh} \geq 120Mpa$, kết cấu mặt đường đảm bảo chịu được tải trọng của xe chữa cháy. Mặt cắt ngang đường rộng tối thiểu $7,5m$ không có kết cấu chặn phía trên đảm bảo cho xe chữa cháy lưu thông được thuận tiện khi chữa cháy.

5.4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

5.4.2.1. 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.

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

b) Cao độ nền xây dựng

- Lựa chọn cao độ nền xây dựng đảm bảo các yếu tố sau:
 - + 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.
- + Hướng thoát nước từ trong nền các lô đất về phía hệ thống thoát nước nằm trên các trục đường giao thông.

- Xác định 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), khu vực nghiên cứu có cao độ nền xây dựng $\geq +2,50\text{m}$.

- San lấp:

- + San lấp thành từng lớp. Vật liệu: dùng cát đen và các vật liệu khác.
- + Khối lượng san lấp $\approx 100.354 \text{ m}^3$.

(Khối lượng san lấp là tạm tính và sẽ được chính xác hóa khi triển khai dự án đầu tư).

5.4.2.2. 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: Tiêu chuẩn thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình - Yêu cầu thiết kế.

- 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.

- Các giải pháp quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và giao thông của dự án.

- Các tài liệu tham khảo khác.

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 nước đi là ngắn nhất.

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

c) Phương án thoát nước và mạng lưới cống thoát nước:

- 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.

- Quy hoạch mạng lưới cống tròn kích thước 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.

5.4.3. 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: 2016/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) Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước:

*** Tiêu chuẩn dùng nước:**

- Nước dùng cho sinh hoạt: Nước dùng cho dân cư: 200l/người/ngđ

- Nước dùng cho giáo dục: Trường mầm non: 75l/cháu/ngđ

- Nước tưới cây: 3l/m²/ngđ

- Nước dùng cho hạ tầng kỹ thuật: 2l/m²/ngđ

- Nước dùng cho bãi đỗ xe: 1,5 l/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 $q = 15\text{l/s}$ trong 3 giờ liên tục

Bảng tính toán nhu cầu cấp nước

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Quy mô tính	Tiêu chuẩn	Nhu cầu (m ³ /ng.đ)
1	Đất ở	28.027,89	5	1.464 người	200 l/người/ngđ	292,8
2	Đất giáo dục	1.196,69	3			
2.1	Trường Mầm non	1.196,69	3	75 cháu	75 l/cháu/ngđ	5,63
3	Đất cây xanh	2.877,48	-		3 l/m ² /ngđ	8,63
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	585,00	1		2 l/m ² /ngđ	1,17
5	Đất bãi đỗ xe	576,00	-		1,5 l/m ² /ngđ	0,86
6	Đất giao thông	15.055,75	-		0,5 l/m ² /ngđ	7,53
	Tổng					316,62
	Dự phòng rò rỉ, thất thoát				15%	47,49
	Nhu cầu ngày dùng nước trung bình					364,12
	Nhu cầu ngày dùng nước lớn nhất				1,2	436,94
	Nhu cầu nước chữa cháy	1 đám cháy			15 l/s/đám cháy	162

- Tổng nhu cầu dùng nước (làm tròn):

+ Nhu cầu dùng nước ngày trung bình: 364 m³

+ Nhu cầu dùng nước ngày lớn nhất: 437 m³

+ Nhu cầu dùng nước chữa cháy (*): 162 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) Các 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:

+ Mạng lưới cấp nước dự án theo nguyên tắc là mạng vòng kết hợp mạng cụt,

+ Cấp nước trực tiếp từ mạng lưới đường ống đảm bảo an toàn và liên tục đến từng công trình.

- 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 $Q=300.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, trạm bơm tăng áp Đồ Sơn $Q=50.000\text{m}^2/\text{ngđ}$).

+ 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)

+ Đường ống cấp nước 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, tại những vị trí ống ngang qua đường ... phải lắp đặt tấm đan giảm tải (bên trên), ống lồng bên ngoài (ống thép, ống bê tông ly tâm ... hoặc các ống có tính năng kỹ thuật tương đương) hoặc đặt trong các tuynel, hào kỹ thuật (khi đặt ống trên 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, tee 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.

+ Bố trí tuyến ống chính DN200 dọc theo trục đường 50,5m quy hoạch phía Tây Nam dự án.

+ Bố trí tuyến ống chính có đường kính DN140 ÷ DN110 trên một số trục đường tạo mạng vòng

+ Các tuyến ống dịch vụ có đường kính DN63 ÷ DN40 được thiết kế dạng mạng nhánh đến các hộ tiêu thụ.

+ Đối với công trình thấp tầng, nước được cấp trực tiếp từ các tuyến ống dịch vụ; Các công trình nhiều tầng nước được cấp thông qua trạm bơm, bể chứa cục bộ (cụ thể được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng trình cấp thẩm quyền phê duyệt).

- Tính toán thủy lực đường ống cấp nước:

+ Tính toán theo công thức Hazen - William: Tổn thất áp lực là hàm của hệ số C, thay đổi theo đường kính ống và tình trạng bề mặt bên trong của ống.

$$J=6,824(V/C)^{1,852}D^{-1,167}$$

Trong đó:

J: tổn thất theo chiều dài (m/m)

V: vận tốc trung bình tại mặt cắt đang nghiên cứu

D: đường kính trong (m)

C: hệ số tổn thất. Giá trị trung bình của hệ số C cho các vật liệu ống khác nhau: PVC; HDPE: 140÷150.

Ống gang có tráng xi măng bên trong: 135÷150.

Ống gang lòng bên trong còn thô nháp: 80÷120.

+ Mạng lưới đường ống cấp nước được tính toán thủy lực trong hai trường hợp:

(1) Trong giờ dùng nước lớn nhất, áp lực tại điểm bất lợi nhất là 16m

(2) Trong giờ dùng nước lớn nhất và có cháy xảy ra. Khi có cháy tính toán cho trường hợp cấp nước chữa cháy áp lực thấp, áp lực tại điểm bất lợi nhất khi có cháy là 10m. Số đám cháy xảy ra đồng thời lấy theo trên.

+ Đối với các công trình nhiều tầng cần xây dựng bể chứa nước ngầm và bơm tăng áp cục bộ.

d) 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 từ các ống cấp nước

DN250 cấp cho các ống cấp nước DN140 chạy dọc các tuyến đường trong khu đất của khu tái định cư từ các ống DN140 cấp cho các trụ cứu hỏa được bố trí trên hè đường giao thông phục vụ cấp nước chữa cháy.

+ Đối với các công trình nhiều tầng, công cộng ... cần có hệ thống chữa cháy riêng và có phương án dự trữ nước chữa cháy cũng như phương án phòng cháy và chữa cháy đặc thù đối với từng khu vực theo tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy đối với từng công trình và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nguồn nước cấp cho hệ thống chữa cháy được sử dụng từ bể nước chữa cháy dự trữ của mỗi tòa nhà, bình cứu hỏa tại các tầng, kết hợp trụ nước chữa cháy được bố trí dọc các tuyến đường lân cận với từng công trình.

- Đặt các trụ nước chữa cháy trên các đường ống cấp nước $\geq$ DN110 (trong trường hợp thay thế bằng các loại ống có tính năng kỹ thuật tương đương, lắp đặt các trụ nước chữa cháy trên các tuyến ống có đường kính $\geq$ D100 đối với ống gang, thép ...; $\geq$ DN110 đối với ống HDPE, PVC, uPVC ...), khoảng cách giữa các trụ $\leq$ 120 m (đối với mạng cụt, nhánh cụt là $\leq$ 60m), đồng thời đảm bảo tối thiểu 02 trụ phục vụ đến mọi điểm của nhà xét theo phương ngang và bán kính phục vụ của mỗi trụ nước không lớn hơn 400 m tính theo đường di chuyển của vòi chữa cháy đi bên ngoài nhà và nên được bố trí gần các ngã 3,4... hoặc các vị trí thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Trụ cứu hỏa đặt nổi hoặc chìm đảm bảo mỹ quan với khu vực thiết kế.

- Bố trí các trụ cứu hỏa DN110 nằm trên hè đường có khoảng cách cách mép đường nhựa 0,7m và cách chỉ giới các lô đất 4,3m đảm bảo cấp nước cho xe chữa cháy dễ dàng tiếp cận lấy nước khi xảy ra cháy đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD(điểm 5.1.4.6 Mục 5- Cấp nước chữa cháy: Các trụ cấp nước chữa cháy phải được bố trí ở khoảng cách không lớn hơn 2,5 m đến mép đường, nhưng không gần hơn 1 m đến tường ngôi nhà; cho phép bố trí trụ nước (trụ ngầm) nằm ở đường giao thông)

- Khi có cháy xảy ra, xe cứu hỏa đến trụ cứu hỏa hoặc các bể nước dự trữ chữa cháy của các công trình (nếu có) ... gần nhất bơm nước đến điểm có cháy để dập tắt đám cháy.

* Ghi chú: Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới cấp nước chữa cháy bên ngoài công trình. Đối với các công trình, hệ thống cấp nước chữa cháy bên trong được thiết kế tại các bước tiếp theo của dự án.

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

5.4.4.1. Quy hoạch cấp điện

a) Cơ sở thiết kế

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

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình cấp điện: QCVN 07-5: 2023/BXD.

- 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: 2013 Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng – tiêu chuẩn thiết kế.

b) Xác định phụ tải:

- Chỉ tiêu cấp điện:

- + Nhà ở liền kề: 5kW/hộ.
- + Trường mầm non: 0,2kW/cháu.
- + Chiếu sáng đường phố: 1w/m².
- + Cây xanh công viên: 0,5w/m².
- + Hạ tầng kỹ thuật: 250kW/ha.

c) Nhu cầu sử dụng điện.

Bảng tính toán nhu cầu cấp điện

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô chi tiết	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Chỉ tiêu	kđt	Nhu cầu
1	Đất ở		366	28.027,89	5			
1.1	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 1	TĐC1	19	1.639,51	5	5kW/hộ	0,65	61,75
1.2	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 2	TĐC2	18	1.515,42	5		0,65	58,5
1.3	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 3	TĐC3	18	1.552,49	5		0,65	58,5
1.4	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 4	TĐC4	22	1.900,00	5		0,65	71,5
1.5	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 5	TĐC5	9	760,00	5		0,65	29,25
1.6	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 6	TĐC6	22	1.304,66	5		0,65	71,5
1.7	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 7	TĐC7	20	1.214,00	5		0,65	65
1.8	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 8	TĐC8	20	1.214,00	5		0,65	65
1.9	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 9	TĐC9	22	1.333,20	5		0,65	71,5
1.10	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 10	TĐC10	21	1.515,61	5		0,65	68,25
1.11	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 11	TĐC11	20	1.513,01	5		0,65	65
1.12	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 12	TĐC12	22	1.831,28	5		0,65	71,5
1.13	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 13	TĐC13	21	1.827,00	5		0,65	68,25

Thuyết minh: 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

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô chi tiết	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Chỉ tiêu	kđt	Nhu cầu
1.14	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 14	TĐC14	22	1.866,75	5		0,65	71,5
1.15	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 15	TĐC15	21	1.827,00	5		0,65	68,25
1.16	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 16	TĐC16	25	1.897,71	5		0,65	81,25
1.17	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 17	TĐC17	24	1.827,00	5		0,65	78
1.18	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 18	TĐC18	20	1.489,25	5		0,65	65
2	Đất giáo dục			1.196,69	3			
2.1	Trường Mầm non 1 (75 cháu)	MN1		1.196,69	3	0,2kW/cháu	0,85	12,75
3	Đất cây xanh			2.877,48	-	0,5w/m2	1	1,44
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật			585,00	1			
4.1	Khu kỹ thuật đầu mối (Trạm điện, Khu xử lý nước thải) 1	KTI		585,00	1	250kW/ha	0,75	10,97
5	Đất bãi đỗ xe	P		576,00	-	1w/m2	1	0,58
6	Đất giao thông			15.055,75	-	1w/m2	1	15,056
	Tổng							1.230,3
	Dự phòng + tổn hao(10%)							123,03
	P(kW)							1.353,32
	S(cosφ=0,9) (kVA)							1.503,69

- Công suất tính toán: P= 1.230,3kW.

- Công suất toàn phần: S= 1.504kVA

Trong đó:

k: hệ số sử dụng đồng thời (chiếu sáng=1; dân dụng=0,65).

cosφ=0,9: hệ số công suất.

dự phòng+ tổn hao: 10%

d) 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 Quyết định 2332/QĐ-UBND ngày 27/6/2025.

e) Lưới điện.

- Lưới trung áp: Quy hoạch 01 cáp ngầm 22kV– CU/XPLE/PVC/DSTA/PVC 3x240mm² cấp nguồn cho trạm biến áp dự kiến, chiều dài tuyến cáp khoảng 374m.

- Điểm đầu 22kV: Dự kiến bố trí một điểm đầu 22kV tại vị trí trạm biến áp Nghĩa Phương 1.

- Lưới hạ áp: Lưới 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 4x25mm² đến 4x150mm²

- 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 báo cáp bằng sứ.

f) Trạm biến áp.

- Dự kiến lắp đặt 03 trạm biến áp một cột với công suất 400-750kVA - 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.

5.4.4.2. Quy hoạch chiếu sáng

a) Cơ sở thiết kế:

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

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

- Quy phạm trang bị điện: 11 - TCN – (19, 20, 21) – 2006 do Bộ 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 - tiêu chuẩn thiết kế.

b) 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.

c) Phương pháp chiếu sáng đường giao thông

- Đường giao thông trong dự án dự kiến bố trí hệ thống chiếu sáng cần đơn chiếu sáng một bên vỉa hè.

- Đèn chiếu sáng.

+ Dùng loại đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm điện có công suất 115W/đèn (Cấp bảo vệ: IP66; Cấp cách điện: CLASS I)

+ Cột đèn cao áp chiếu đường giao thông sử dụng loại cột thép bát giác côn liền cần đơn, mạ nhúng kẽm nóng, có chiều cao 8÷10m. Khoảng cách trung bình giữa các đèn 33m/đèn.

+ Điều khiển đóng ngắt hệ thống chiếu sáng trong khu vực dự kiến lắp đặt hệ thống tự động theo thời gian.

d) Cấp ngầm chiếu sáng.

- Hệ thống cấp 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 4x6mm² đến 4x10mm².

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

5.4.5.1. 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.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2023/BXD.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung QCVN 14:2025/BTNMT.

- Tiêu chuẩn Việt Nam về thoát nước - mạng lưới và công trình bên ngoài - tiêu chuẩn thiết kế TCVN 7957:2008.

b) Tiêu chuẩn và khối lượng nước thải:

- Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy theo tiêu chuẩn cấp nước với tỷ lệ thu gom 90% nước cấp phục vụ sinh hoạt (không tính nước tưới cây, rửa đường, chữa cháy)

Bảng tính toán lưu lượng nước thải

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Quy mô	Tiêu chuẩn	Nhu cầu (m ³ /ngđ)
1	Đất ở	28.027,89	1.464 người	200 l/người/ngđ	292,8
2	Đất giáo dục	1.196,69			
	Trường Mầm non	1.196,69	75 cháu	75 l/cháu/ngđ	5,63
	Lưu lượng nước thải trung bình				298,43
	Lưu lượng nước thải			1,2	358,12

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Quy mô	Tiêu chuẩn	Nhu cầu (m ³ /ngđ)
	lớn nhất				

- Lưu lượng nước thải trung bình: 298m³/ngày.đêm

- Lưu lượng nước thải lớn nhất: 358m³/ngày.đêm

c) Giải pháp 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, nước thải phát sinh thu gom bằng hệ thống tuyến cống D200, D300 về trạm xử lý tại phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch; nước thải qua xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT thoát ra tuyến cống thoát nước chung dưới đường phía Tây (nối đường bộ ven biển).

- 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 phía Tây (nối đường bộ ven biển), sau đó thoát về trạm xử lý nước thải Đông Nam.

d) Hệ thống thoát nước thải:

- 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 đối 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 360m³/ngày (công suất xử lý sẽ được lựa chọn/ phân giai đoạn tại các bước triển khai).

5.4.5.2. Xử lý chất thải rắn

- Tiêu chuẩn và khối lượng chất thải rắn

+ Chỉ tiêu phát thải chất thải rắn sinh hoạt: 1,3kg/người.ngđ

+ Chỉ tiêu phát sinh lượng CTR công cộng: 0,5 tấn/ha.

+ Tỷ lệ thu gom chất thải rắn là 100%.

=> Khối lượng chất thải rắn phát sinh dự kiến: 1,93 tấn/ngày-đêm

- Quản lý chất thải rắn:

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

Thu gom và xử lý CTR: bố trí các thùng 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.

5.4.6. 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 07-8-2016/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.

b) Chỉ tiêu tính toán và nhu cầu sử dụng

- Chỉ tiêu tính toán nhu cầu sử dụng:

+ Thuê bao điện thoại: 200 thuê bao/100 dân.

+ Thuê bao internet: 140 thuê bao/100 dân.

+ Thuê bao khu vực công cộng: 1 thuê bao/200m² sàn

⇒ Tổng số thuê bao cần cung cấp:

- Thuê bao điện thoại: ≈ 2.880 thuê bao.

- Thuê bao internet: ≈ 2.016 thuê bao.

- Thuê bao khu vực công cộng khoảng: 30 thuê bao

c) Giải pháp quy hoạch

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

- Quy hoạch các bể, ống...trên các tuyến đường thuộc khu vực nghiên cứu gồm các tuyến đường nội bộ để bảo đảm triển khai các đường dây thuê bao tới từng đơn vị hoạt động trong khu vực nghiên cứu.

- Hệ thống đường ống, bể cáp,... được đầu tư xây dựng để sẵn sàng phục vụ cho các đơn vị cung cấp dịch vụ thông tin liên lạc lắp đặt.

- Phương thức: 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.

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

- Các tuyến ống đặt sẵn được chôn ngầm dọc theo các tuyến đường trong khu vực nghiên cứu. Độ chôn sâu tối thiểu đến lớp ống nhựa trên cùng: Đối với cống cáp đặt dưới hè 500 mm; đối với cống cáp đặt dưới đường 700 mm.

Bể cáp được bố trí tại các điểm giao cắt, trên các đoạn ống khoảng cách trung bình giữa các bể cáp là 100m, khoảng cách giữa các bể tối đa là 270 m.

5.4.7. 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 hồ đập, đê điều, 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

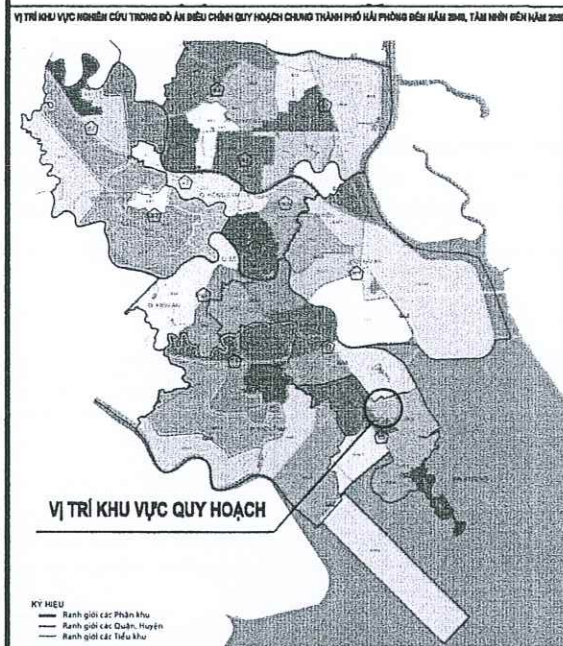
- Đồ án quy hoạch được lập đúng với các quy định hiện hành, đảm bảo mục tiêu, nhiệm vụ đề ra.

- 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 KHU TÁI ĐỊNH CƯ PHỤC VỤ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG NAM ĐỒ SƠN

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

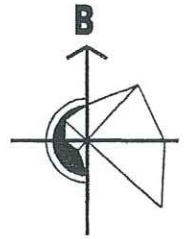


KÝ HIỆU:	HIỆN TRẠNG	NGẮN HẠN	DÀI HẠN	NHÓM NHÀ Ở
				HỖN HỢP NHÓM NHÀ Ở VÀ DỊCH VỤ
				Y TẾ
				VĂN HÓA
				THỂ DỤC THỂ THAO
				TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG
				TRƯỜNG THCS, TIỂU HỌC, MẦM NON
				CÂY XANH SỬ DỤNG CẤP ĐỘ THỊ
				CÂY XANH SỬ DỤNG CẤP ĐỘ CHẾ
				CÂY XANH CHUYÊN DỤNG
				SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHO BÃI
				ĐÀO TẠO, NGHIÊN CỨU
				CƠ QUAN, TRỤ SỞ
				KHU DỊCH VỤ
				KHU DỊCH VỤ DU LỊCH
				DI TÍCH, TÔN GIÁO
				AN NINH
				QUỐC PHÒNG
				BÃI ĐÓ XE
				NGHĨA TRANG
				HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
				BÃI TẮM
				RỪNG PHÒNG HỘ
				RỪNG SẢN XUẤT
				SÔNG, SÚI, KÊNH RẠCH
				MẶT NƯỚC VEN BIỂN
				ĐƯỜNG ĐƯỢC CỤ THỂ HÓA CHỨC NĂNG VÀ ĐIỀU CHỈNH CẤP ĐỘ
				SAU KHI BÃI ĐÓ XE CẤP ĐỘ CẤP ĐỘ THỊ MẶT NƯỚC CÓ THỂ QUẢN LÝ LẠI
				RANH GIỚI THUỘC QUẬN, HUYỆN TẾ YÊN (BIÊN NAM HẢI PHÒNG)
				(THỰC HIỆN THEO QUY ĐỊNH KINH TẾ YÊN BIÊN NAM HẢI PHÒNG)
				RANH GIỚI QUẬN, HUYỆN
				RANH GIỚI KHU VỰC
				RANH GIỚI TIỂU KHU
				RANH LẬP QUY HOẠCH
				RANH VÙNG NƯỚC (QD 762/QĐ-BNV)
				RANH GIỚI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ GẮN VỚI NÚ
				ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ
				ĐƯỜNG SẮT QUỐC GIA
				CÁP TREO
				ĐƯỜNG THỦY

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN XÂY DỰNG KHU TÁI ĐỊNH CƯ PHỤC VỤ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG NAM ĐỒ SƠN

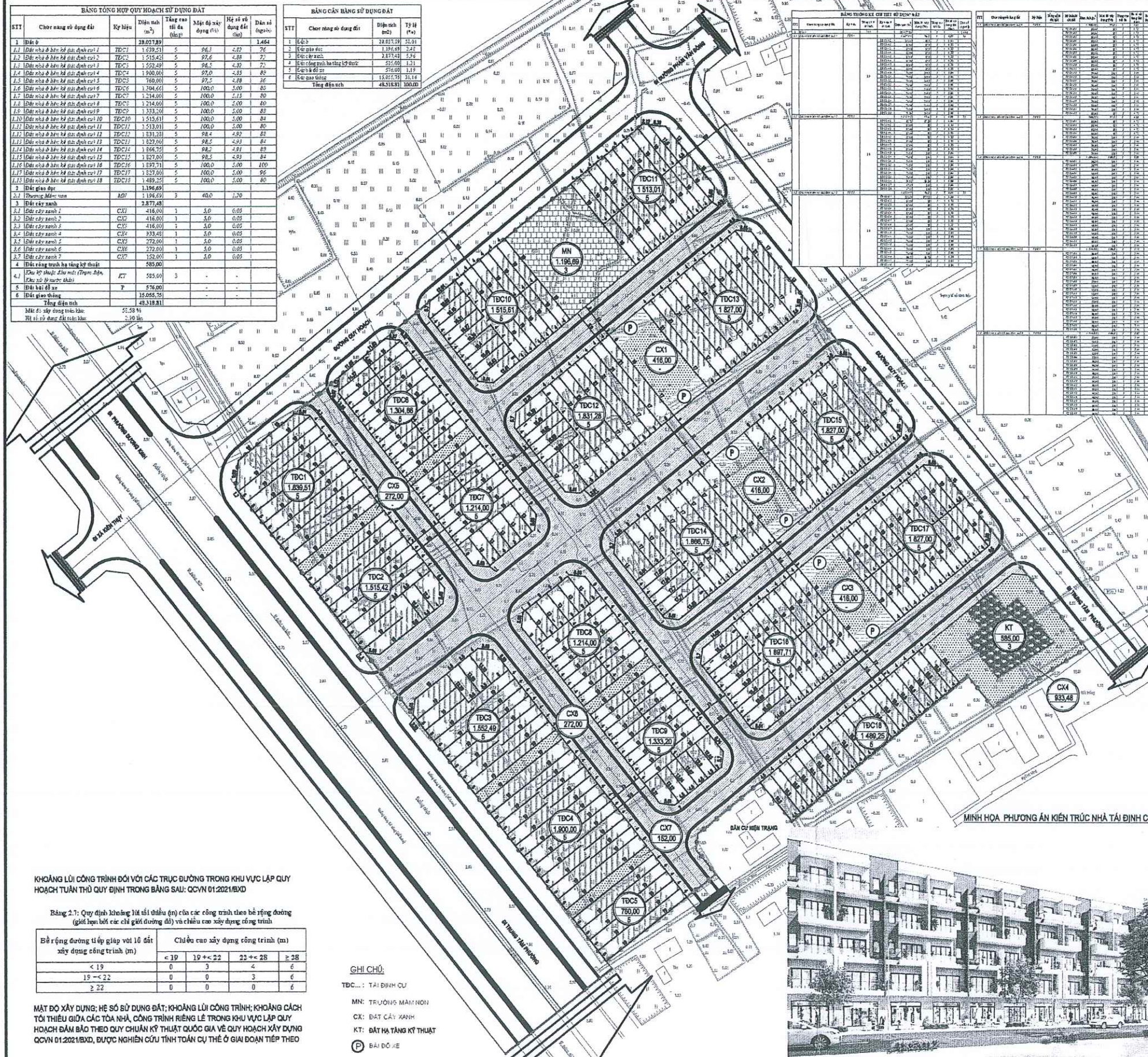
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NAM ĐỒ SƠN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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



BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT					
STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tổng cao tầng (m)	Diện tích xây dựng (m ²)
1	Đất ở	TĐC	28.077,89	5	1.464
1.1	Đất nhà ở dân dụng chung cư 1	TĐC1	1.679,21	5	84,7
1.2	Đất nhà ở dân dụng chung cư 2	TĐC2	1.515,42	5	77,6
1.3	Đất nhà ở dân dụng chung cư 3	TĐC3	1.522,49	5	78,5
1.4	Đất nhà ở dân dụng chung cư 4	TĐC4	1.900,00	5	97,0
1.5	Đất nhà ở dân dụng chung cư 5	TĐC5	1.600,00	5	82,5
1.6	Đất nhà ở dân dụng chung cư 6	TĐC6	1.304,66	5	67,2
1.7	Đất nhà ở dân dụng chung cư 7	TĐC7	1.214,00	5	62,7
1.8	Đất nhà ở dân dụng chung cư 8	TĐC8	1.214,00	5	62,7
1.9	Đất nhà ở dân dụng chung cư 9	TĐC9	1.333,20	5	68,7
1.10	Đất nhà ở dân dụng chung cư 10	TĐC10	1.515,41	5	77,6
1.11	Đất nhà ở dân dụng chung cư 11	TĐC11	1.513,01	5	77,4
1.12	Đất nhà ở dân dụng chung cư 12	TĐC12	1.512,20	5	77,4
1.13	Đất nhà ở dân dụng chung cư 13	TĐC13	1.827,00	5	93,8
1.14	Đất nhà ở dân dụng chung cư 14	TĐC14	1.827,00	5	93,8
1.15	Đất nhà ở dân dụng chung cư 15	TĐC15	1.827,00	5	93,8
1.16	Đất nhà ở dân dụng chung cư 16	TĐC16	1.827,00	5	93,8
1.17	Đất nhà ở dân dụng chung cư 17	TĐC17	1.827,00	5	93,8
1.18	Đất nhà ở dân dụng chung cư 18	TĐC18	1.827,00	5	93,8
2	Đất giao thông	ĐG	1.196,69	3	60,8
3	Đất cây xanh	CX	2.877,48	3	143,9
3.1	Đất cây xanh 1	CX1	416,00	3	20,8
3.2	Đất cây xanh 2	CX2	416,00	3	20,8
3.3	Đất cây xanh 3	CX3	416,00	3	20,8
3.4	Đất cây xanh 4	CX4	416,00	3	20,8
3.5	Đất cây xanh 5	CX5	416,00	3	20,8
3.6	Đất cây xanh 6	CX6	416,00	3	20,8
3.7	Đất cây xanh 7	CX7	416,00	3	20,8
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	KT	585,00	3	29,3
4.1	Đất kỹ thuật: Cầu vượt, Trạm biến áp, Khu xử lý nước thải	KT	585,00	3	29,3
5	Đất bãi đỗ xe	P	576,00	3	28,8
6	Đất giao thông	ĐG	15.055,75	3	752,8
Tổng diện tích			48.318,81		2.464

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT					
STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tổng diện tích	Tổng diện tích
1	Đất ở	28.077,89	58,1	48.318,81	2.464
2	Đất cây xanh	2.877,48	5,9	48.318,81	2.464
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	585,00	1,2	48.318,81	2.464
4	Đất bãi đỗ xe	576,00	1,2	48.318,81	2.464
5	Đất giao thông	15.055,75	31,0	48.318,81	2.464



KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY
DIỆN TÍCH = 48.318,81 M²
- ĐẤT Ờ
- ĐẤT CÂY XANH
- ĐẤT GIAO THÔNG
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT BÃI ĐỖ XE
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

- KÝ HIỆU LÔ ĐẤT
- DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M²)
- TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)

KÝ HIỆU THỪA ĐẤT

KHOẢNG LƯU 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 (gồm lùi khỏi các chỉ 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 <= 25	>= 28
< 19	0	3	4	6
19 <= 22	0	0	3	6
>= 22	0	0	0	6

MẬT ĐỘ XÂY DỰNG: HẸ SỞ SỬ DỤNG ĐẤT; KHOẢNG LƯU 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

GHI CHÚ:

TĐC...: TÁI ĐỊNH CƯ

MN: TRƯỜNG MẦM NON

CX: ĐẤT CÂY XANH

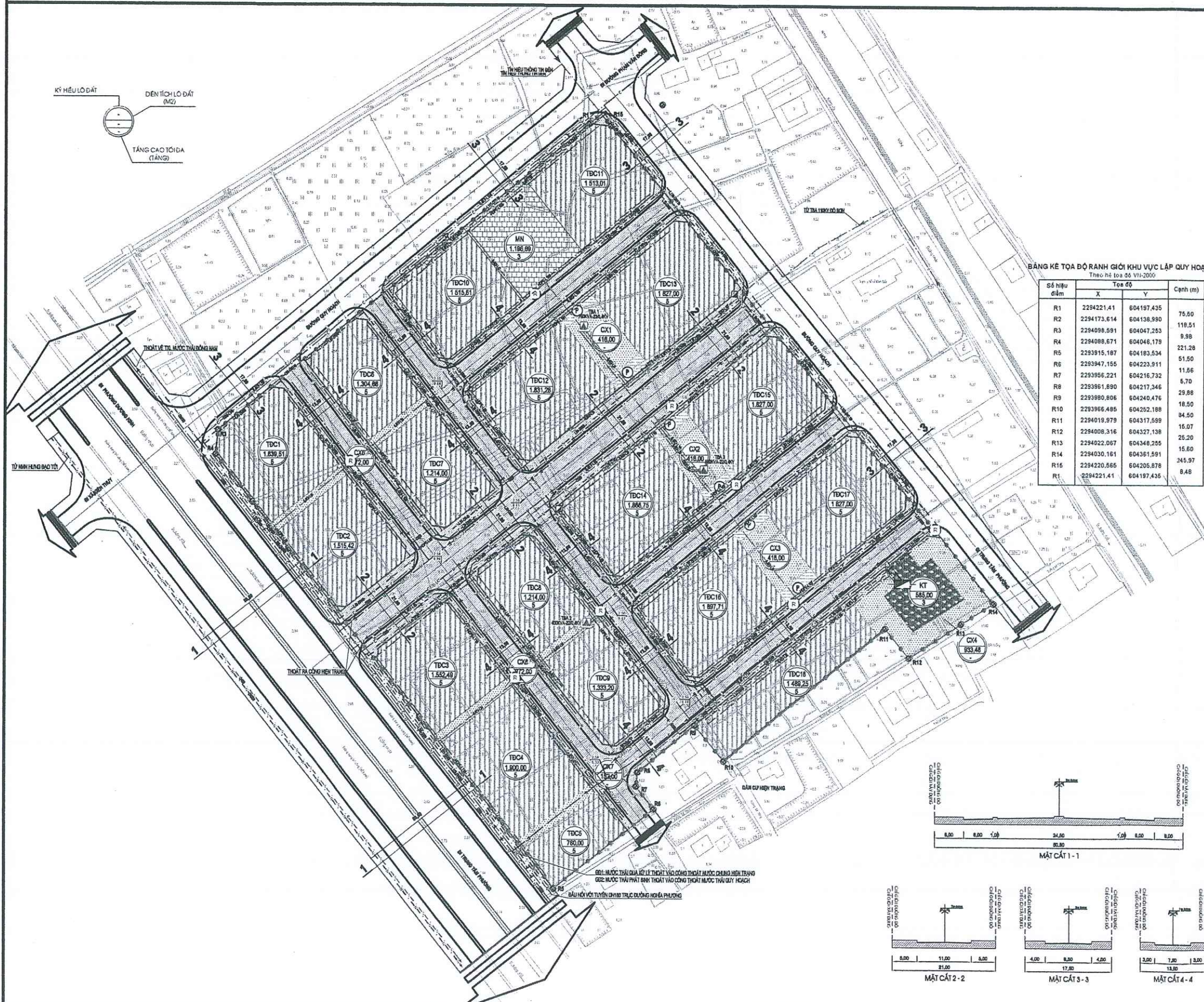
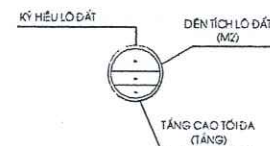
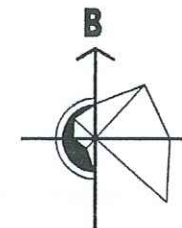
KT: ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT

P: BÃI ĐỖ XE



QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN XÂY DỰNG KHU TÁI ĐỊNH CƯ PHỤC VỤ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG NAM ĐỒ SƠN
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NAM ĐỒ SƠN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT



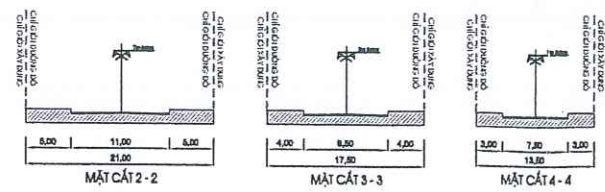
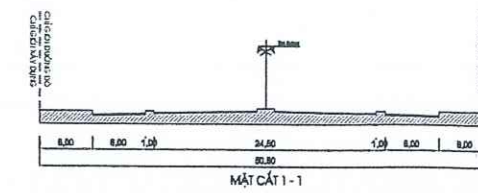
BẢNG KÊ TỌA ĐỘ RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

Theo hệ tọa độ VN-2000

Số hiệu điểm	X	Y	Cạnh (m)
R1	2294221.41	604197.435	
R2	2294173.614	604138.980	75.60
R3	2294098.591	604047.253	119.51
R4	2294088.671	604046.178	9.98
R5	2293915.187	604183.534	221.28
R6	2293947.155	604223.911	51.50
R7	2293956.221	604216.732	11.66
R8	2293961.690	604217.346	6.70
R9	2293980.806	604240.476	29.88
R10	2293966.485	604252.188	18.50
R11	2294019.979	604317.599	84.50
R12	2294008.316	604327.138	16.07
R13	2294022.067	604348.255	25.20
R14	2294030.151	604351.591	15.60
R15	2294220.565	604205.878	245.97
R1	2294221.41	604197.435	8.48

KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QH
DIỆN TÍCH = 48.318,81 M2
- ĐẤT Ở
- ĐẤT CÂY XANH
- ĐẤT GIÁO DỤC
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT BÀI ĐỖ XE
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
- CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA HIỆN TRẠNG
- CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA QUY HOẠCH
- CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI QUY HOẠCH
- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
- ĐIỂM TẬP TRUNG CTR
- ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC QUY HOẠCH
- TUYẾN ĐIỆN NGẦM QUY HOẠCH
- TUYẾN ĐIỆN CHIẾU SÁNG QUY HOẠCH
- TRẠM BIẾN ÁP QUY HOẠCH
- TUYẾN THÔNG TIN NGẦM QUY HOẠCH
- TỦ CẤP



ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Số: 4947/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 05 tháng 12 năm 2025

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

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 29/11/2024;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều
của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021
về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy
định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt
động xây dựng; số 85/2025/NĐ-CP ngày 08/4/2025 quy định chi tiết thi hành
một số điều của Luật Đầu tư công;

Căn cứ Thông báo số 65-TB/TU ngày 04/11/2025 của Thường trực Thành
ủy 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;

Xét các Văn bản của Sở Tài chính: số 116/BC-STC ngày 23/5/2025 về Kết
quả thẩm định Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu
tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn quận Đồ Sơn; số
5776/STC-ĐTĐGS ngày 12/9/2025 về việc rà soát các nội dung liên quan đến
chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng
mặt bằng trên địa bàn quận Đồ Sơn;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án khu vực Đồ Sơn tại Tờ trình số
20/TTr-BQLĐAKVĐS ngày 06/8/2025 về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự
án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn
quận Đồ Sơn (nay là phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt 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
do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và hạ tầng Hải
Phòng quản lý dự án, với các nội dung chính như sau:



1. Mục tiêu đầu tư:

Xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư đồng bộ theo quy hoạch được duyệt để bố trí chỗ ở tái định cư cho các hộ dân để thực hiện giải phóng mặt bằng các dự án giao thông, dự án sạt lở, các dự án trọng điểm giai đoạn 2026-2030.

Góp phần mở rộng không gian đô thị quận, tăng quỹ đất ở nhằm đáp ứng nhu cầu về đất ở của nhân dân và tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai, sử dụng đất hiệu quả theo quy hoạch được phê duyệt.

2. Quy mô đầu tư:

Xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư trên diện tích khoảng 16,83ha tại phường Đồ Sơn và phường Nam Đồ Sơn với các hạng mục công trình chủ yếu: xây dựng tuyến đường theo quy hoạch kết nối khu tái định cư; san lấp mặt bằng; xây dựng đường giao thông, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, cấp nước, hệ thống cấp điện, trạm biến áp, chiếu sáng; di chuyển, hoàn trả các công trình hạ tầng kỹ thuật bị ảnh hưởng trong quá trình thực hiện dự án.

3. Nhóm dự án: Nhóm B.

4. Tổng mức đầu tư dự án: **456.039.000.000 đồng**

(Bốn trăm năm mươi sáu tỷ, không trăm ba mươi chín triệu đồng chẵn)

5. Nguồn vốn đầu tư: Ngân sách thành phố.

6. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

7. Thời gian thực hiện dự án: Năm 2025 - 2027.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư và thực hiện dự án: Năm 2025 - 2027.

- Giai đoạn kết thúc dự án: Năm 2027.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và hạ tầng Hải Phòng thực hiện nhiệm vụ Chủ đầu tư dự án; có trách nhiệm lập, trình thẩm định, phê duyệt, tổ chức triển khai Dự án theo đúng quy định của Luật Đầu tư công và pháp luật liên quan.

2. Ban Quản lý dự án khu vực Đồ Sơn có trách nhiệm bàn giao toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến lập, trình phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án để Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và hạ tầng Hải Phòng tiếp nhận, quản lý và triển khai thực hiện.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và hạ tầng Hải Phòng và các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Giao các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương và các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện Quyết định này, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố theo quy định của pháp luật.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND TP;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- BQLDA khu vực Đồ Sơn;
- Các phòng: XD&CT, NN&MT; NV&KTGS;
- Lưu: VT, L.Q.Trường.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Quân



ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐTXD CÔNG TRÌNH
DÂN DỤNG VÀ CÔNG NGHIỆP HẢI PHÒNG

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

Số: 369/BQLDDCN-DA4

Hải Phòng, ngày 07 tháng 02 năm 2026

V/v chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ
1/500 Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng
trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 45-NQ/TW ngày 24/01/2019 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển thành phố Hải Phòng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

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 Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 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;

Căn cứ 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;

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 ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 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;



Căn cứ Quyết định số 4947/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố 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 Quyết định số 158/QĐ-UBND ngày 14/01/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc tổ chức lại Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và hạ tầng Hải Phòng thành Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng và quy định vị trí, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng;

Căn cứ Biên bản tổng hợp kết quả lấy ý kiến cộng đồng về Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn.

I. QUÁ TRÌNH LẬP QUY HOẠCH

Trong định hướng phát triển đô thị của thành phố Hải Phòng, khu vực phường Nam Đồ Sơn được xác định là không gian đô thị ven biển quan trọng, gắn với mục tiêu phát triển đô thị đồng bộ, hiện đại, bền vững, phù hợp với yêu cầu mở rộng không gian đô thị, nâng cao chất lượng hạ tầng kỹ thuật và cải thiện điều kiện sống của người dân. Việc tổ chức, sắp xếp lại không gian đô thị theo quy hoạch được duyệt là yêu cầu tất yếu nhằm đáp ứng quá trình đô thị hóa, phát triển kinh tế – xã hội và tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng.

Trong giai đoạn 2026–2030, trên địa bàn dự kiến triển khai nhiều dự án giao thông, dự án phòng chống sạt lở và các dự án trọng điểm khác theo định hướng phát triển kinh tế – xã hội của thành phố. Việc thực hiện các dự án này làm phát sinh nhu cầu giải phóng mặt bằng với quy mô lớn, kéo theo yêu cầu cấp thiết về quỹ đất và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng.

Để đáp ứng yêu cầu bố trí chỗ ở tái định cư ổn định, lâu dài cho người dân, đồng thời bảo đảm tiến độ triển khai các dự án đầu tư công trọng điểm, việc đầu tư xây dựng khu tái định cư tập trung, được tổ chức không gian hợp lý, hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh theo quy hoạch được duyệt là hết sức cần thiết. Khu vực phường Nam Đồ Sơn có điều kiện phù hợp về vị trí, quỹ đất và định hướng phát triển đô thị, được xác định là khu vực có khả năng tiếp nhận và bố trí các khu tái định cư phục vụ công tác giải phóng mặt bằng.

Vì 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 cần thiết, nhằm cụ thể hóa các định hướng quy hoạch đã được phê duyệt, xác định rõ ranh giới, tính chất khu đất, cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc và giải pháp tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, bảo đảm kết nối với khu vực xung quanh. Đồng thời, đây là căn cứ để lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng; triển khai công tác giải phóng mặt bằng, quản lý đầu tư xây dựng và sử dụng đất theo đúng quy hoạch.

Trong quá trình lập quy hoạch, đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát hiện trạng khu đất, thu thập tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và khả năng kết nối giao thông khu vực. Đồng thời nghiên cứu các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng làm cơ sở cho việc tổ chức không gian.

Trên cơ sở đó, phương án Quy hoạch tổng mặt bằng được nghiên cứu, đề xuất theo hướng bảo đảm phù hợp với tính chất, chức năng của khu vực tái định cư; đáp ứng yêu cầu về quy mô, công năng sử dụng, giao thông nội bộ, tiếp cận, hạ tầng kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường.

Trong quá trình hoàn thiện đồ án, cơ quan tổ chức lập quy hoạch đã phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan để lấy ý kiến chuyên môn, tiếp thu, giải trình và điều chỉnh các nội dung cho phù hợp với quy định hiện hành và điều kiện thực tế. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch tổng mặt bằng gửi văn bản kèm theo hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng đến cấp phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc cơ quan được phân cấp, ủy quyền để đề nghị chấp thuận.

II. VIỆC LẤY Ý KIẾN, TIẾP THU, GIẢI TRÌNH

Trong quá trình 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, cơ quan tổ chức lập quy hoạch đã thực hiện việc lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng. Việc lấy ý kiến được thực hiện thông qua hình thức gửi văn bản và trao đổi chuyên môn nhằm bảo đảm sự phù hợp của đồ án với các quy hoạch cấp trên, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

Các ý kiến tham gia góp ý chủ yếu tập trung vào nội dung tổ chức tổng mặt bằng, tổ chức không gian, giải pháp giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy và các yêu cầu đặc thù. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đã tổng hợp, tiếp thu và giải trình đầy đủ các ý kiến đóng góp; đồng thời rà soát, điều chỉnh các nội dung của đồ án cho phù hợp với quy định và điều kiện thực tế khu đất.

Các ý kiến phù hợp đã được tiếp thu, cập nhật vào hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng; các nội dung chưa phù hợp được giải trình rõ ràng trên cơ sở quy định hiện hành và định hướng phát triển của công trình. Hồ sơ đồ án sau khi hoàn thiện bảo đảm tính đồng bộ, khả thi và làm cơ sở cho việc triển khai các bước đầu tư xây dựng tiếp theo.

Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn, tổ chức tư vấn lập quy hoạch có trách nhiệm phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch đã lấy ý kiến cộng đồng dân cư thực hiện thông qua đại diện cộng đồng dân cư bằng hình thức phát phiếu điều tra, phỏng vấn. Thời gian lấy ý kiến từ 23/01/2026 đến 29/01/2026 tổ chức phát phiếu cho cộng đồng, dân cư khu vực tổ dân phố Minh Đức, các tổ chức chính trị xã hội, Bí thư tổ trưởng tổ dân phố, các cá nhân cộng đồng, dân cư có liên quan. Kết quả lấy ý kiến với số phiếu đã phát ra là 58 phiếu, số phiếu thu về là 58 phiếu đồng ý với quy mô, địa điểm xây dựng, nội dung quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn.

III. NỘI DUNG TRÌNH CHẤP THUẬN

Sau khi hoàn thiện hồ sơ theo quy định, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng đề nghị Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn 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 với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

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 Minh Đức thuộc Lô V.1-4 phường Nam Đồ Sơn :

- + Phía Đông Bắc giáp với đường quy hoạch và lô đất nhóm nhà ở V.1-13-OHT.
- + Phía Tây Bắc giáp với đường quy hoạch và lô đất dịch vụ V.1-3-DV.
- + Phía Tây Nam giáp với đường quy hoạch Cầu Rào 3 (tuyến đường bộ ven biển).
- + Phía Đông Nam giáp với lô đất nhóm nhà ở hiện trạng V.1-4-OHT.
- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: 48.336,81m².
- Thời hạn lập quy hoạch: 75 ngày (không bao gồm thời gian thẩm định, phê duyệt).

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Quan điểm lập 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 được lập phù hợp với các quy hoạch xây dựng có liên quan và định hướng quy hoạch chung của thành phố; đáp ứng yêu cầu bố trí chỗ ở tái định cư ổn định, lâu dài cho người dân, đồng thời bảo đảm tiến độ triển khai các dự án đầu tư công trọng điểm, đầu tư xây dựng khu tái định cư tập trung, được tổ chức không gian hợp lý, hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh.

- Mục tiêu lập quy hoạch: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư đồng bộ theo quy hoạch được duyệt để bố trí chỗ ở tái định cư cho các hộ dân để thực hiện giải phóng mặt bằng các dự án giao thông, dự án sạt lở, các dự án trọng điểm giai đoạn 2026-2030. Góp phần mở rộng không gian đô thị, tăng quỹ đất ở nhằm đáp ứng nhu cầu về đất ở của nhân dân và tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai, sử dụng hiệu quả theo quy hoạch được phê duyệt.

3. Tính chất/chức năng/vai trò

- Tính chất: Là khu đất tái định cư cho các hộ dân để thực hiện giải phóng mặt bằng các dự án giao thông, dự án sạt lở, các dự án trọng điểm giai đoạn 2026-2030.

- Chức năng/vai trò: Khu đất tái định cư có chức năng bố trí chỗ ở mới cho các hộ dân bị thu hồi đất khi Nhà nước thực hiện các dự án giao thông, dự án phòng chống sạt lở và các dự án trọng điểm khác trên địa bàn theo định hướng phát triển kinh tế – xã hội của thành phố, nhằm giúp người dân ổn định nơi ở và đời sống lâu dài. Đồng thời, khu tái định cư còn đóng vai trò bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người bị thu hồi đất, góp phần đảm bảo an sinh xã hội, hạn chế xáo trộn và vướng mắc trong quá trình giải phóng mặt bằng.

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

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

- Chỉ tiêu đất cây xanh trong khu vực dự án phải đảm bảo tối thiểu là 1m²/người và phải bố trí cơ sở giáo dục mầm non đảm bảo phục vụ đủ cho khu vực dự án.

- Quy mô dân số dự kiến trong khu vực lập quy hoạch khoảng 1.440 người diện tích đất nhà ở 28.036,38 m². Lấy quy mô dân số tối đa 1.440 người cho các chỉ tiêu tính toán kinh tế kỹ thuật

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1 Quy hoạch sử dụng đất

- Nội dung phương án quy hoạch tổng mặt bằng:

Phạm vi lập quy hoạch có tổng diện tích 48.336,81m², 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 28.036,38m², chiếm 58,00%. Khu vực bao gồm các dãy nhà ở liền kề (tái định cư).

+ Đất giáo dục: diện tích 1.196,69 m², chiếm 2,48%. Là đất quy hoạch xây dựng Trường mầm non.

+ Đất cây xanh: diện tích 2.868,97m², chiếm 5,94%, 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 585,00m², chiếm 1,21%. Là khu kỹ thuật đầu mối (Trạm điện, xử lý nước thải,...)

+ Đất bãi đỗ xe: diện tích 576,00m², chiếm 1,19%.

+ Đất giao thông: diện tích 15.073,77m², chiếm 31,18%.

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

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	28,036.38	58.00
2	Đất giáo dục	1,196.69	2.48
3	Đất cây xanh	2,868.97	5.94
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	15,073.77	31.18
Tổng diện tích		48,336.81	100.00

**BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
KHU VỰC TĐC PHƯỜNG NAM ĐỒ SƠN**

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở		28.036,38	5	58,00
1.1	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 1	TĐC1	1.593,93	5	
1.2	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 2	TĐC2	1.561,00	5	
1.3	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 3	TĐC3	1.561,00	5	
1.4	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 4	TĐC4	1.900,00	5	
1.5	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 5	TĐC5	760,00	5	
1.6	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 6	TĐC6	1.244,66	5	
1.7	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 7	TĐC7	1.274,00	5	
1.8	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 8	TĐC8	1.244,00	5	
1.9	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 9	TĐC9	1.303,18	5	
1.10	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 10	TĐC10	1.515,62	5	
1.11	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 11	TĐC11	1.513,00	5	
1.12	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 12	TĐC12	1.831,27	5	
1.13	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 13	TĐC13	1.827,00	5	
1.14	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 14	TĐC14	1.866,75	5	
1.15	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 15	TĐC15	1.827,00	5	
1.16	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 16	TĐC16	1.897,71	5	
1.17	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 17	TĐC17	1.827,00	5	
1.18	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 18	TĐC18	1.489,25	5	
2	Đất giáo dục		1.196,69	3	2,48
2.1	Trường Mầm non	MN	1.196,69	3	
3	Đất cây xanh		2.868,97	-	5,94
3.1	Đất cây xanh 1	CX1	416,00		
3.2	Đất cây xanh 2	CX2	416,00		
3.3	Đất cây xanh 3	CX3	416,00		
3.4	Đất cây xanh 4	CX4	933,48		
3.5	Đất cây xanh 5	CX5	272,00		
3.6	Đất cây xanh 6	CX6	272,00		
3.7	Đất cây xanh 7	CX7	143,49		
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật		585,00	3	1,21
4.1	Khu kỹ thuật đầu mối (Trạm điện, Khu xử lý nước thải)	KT	585,00	3	
5	Đất bãi đỗ xe	P	576,00	-	1,19
6	Đất giao thông		15.073,77	-	31,18
Tổng diện tích			48.336,81	-	100,00

Mật độ xây dựng; Hệ số sử dụng đất; Khoảng lùi công trình; Khoảng cách tối thiểu giữa các 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 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 với đường giao thông đối ngoại, ngã tư...

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

b. 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...

- 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.

- Kiến trúc: Hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với kiến trúc các dự án lân cận

- 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 trồng 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).

5.3. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng 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 $B_n=50,5m$

+ Mặt cắt 3-3 (đường quy hoạch phía Tây Bắc, Đông Bắc): chiều rộng lộ giới $B_n = 17,5\text{m}$ (lòng đường $B = 9,5\text{m}$; vỉa hè $H = 2 \times 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$)

- Giao thông nội bộ.

+ Mặt cắt 2-2: chiều rộng lộ giới $B_n = 21,0\text{m}$ (lòng đường $B = 11,0\text{m}$; vỉa hè $H = 2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$)

+ Mặt cắt 4-4: chiều rộng lộ giới $B_n = 13,5\text{m}$ (lòng đường $B = 7,5\text{m}$; vỉa hè $H = 2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$)

- Bãi đỗ xe: bố trí các bãi đỗ xe với diện tích khoảng 576m^2 ; diện tích nhỏ nhất 1 bãi đỗ xe có diện tích 90m^2 với kích thước $6\text{m} \times 15\text{m}$ đảm bảo theo quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD (yêu cầu diện tích tối thiểu rộng 6m , dài 15m (hoặc theo chu vi nhà) cho nhà cao trên 15m), ngoài ra trong quá trình chữa cháy các xe chữa cháy có thể sử dụng phần mặt đường có bề rộng tối thiểu $7,5\text{m}$ đảm bảo cho yêu cầu đỗ xe chữa cháy.

- Các tuyến đường có kết cấu bê tông nhựa $E_{dh} \geq 120\text{Mpa}$, kết cấu mặt đường đảm bảo chịu được tải trọng của xe chữa cháy. Mặt cắt ngang đường rộng tối thiểu $7,5\text{m}$ không có kết cấu chặn phía trên đảm bảo cho xe chữa cháy lưu thông được thuận tiện khi chữa cháy.

b. Quy hoạch hệ thống công trình chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ nền xây dựng:

+ Xác định 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), khu vực nghiên cứu có cao độ nền xây dựng $\geq +2,50\text{m}$.

- Thoát nước mặt:

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

+ Phương án thoát nước: 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 đường cống: kích thước D400 đến D800.

c. Quy hoạch hệ thống công trình cấp nước

- Nguồn cấp:

+ Giai đoạn đầu: Dự kiến lấy nước từ tuyến ống DN180 dưới đường Nghĩa Phương (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 $50,5\text{m}$ phía Tây Nam khu vực (khi các thực hiện các dự án liên quan).

- Mạng lưới đường ống: gồm các ống HDPE có đường kính DN200+DN40.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy (ngoài nhà): là mạng lưới áp lực thấp kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt; tuân thủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... hiện hành.

- Nguồn nước phục vụ chữa cháy:

+ Từ mạng lưới cấp nước của khu vực thông qua từ các ống cấp nước DN250 cấp cho các ống cấp nước DN140 chạy dọc các tuyến đường trong khu đất của khu tái định cư từ các ống DN140 cấp cho các trụ cứu hỏa được bố trí trên hệ đường giao thông phục vụ cấp nước chữa cháy.

- Đặt các trụ nước chữa cháy trên các đường ống cấp nước $\geq$ DN110 (trong trường hợp thay thế bằng các loại ống có tính năng kỹ thuật tương đương, lắp đặt các trụ nước chữa cháy trên các tuyến ống có đường kính $\geq$ D100 đối với ống gang, thép ...; $\geq$ DN110 đối với ống HDPE, PVC, uPVC ...), khoảng cách giữa các trụ $\leq$ 120 m (đối với mạng cụt, nhánh cụt là $\leq$ 60m), đồng thời đảm bảo tối thiểu 02 trụ phục vụ đến mọi điểm của nhà xét theo phương ngang và bán kính phục vụ của mỗi trụ nước không lớn hơn 400 m tính theo đường đi chuyển của vòi chữa cháy đi bên ngoài nhà và nên được bố trí gần các ngã 3,4... hoặc các vị trí thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Trụ cứu hỏa đặt nổi hoặc chìm đảm bảo mỹ quan với khu vực thiết kế.

- Bố trí các trụ cứu hỏa DN110 nằm trên hệ đường có khoảng cách cách mép đường nhựa 0,7m và cách chỉ giới các lô đất 4,3m đảm bảo cấp nước cho xe chữa cháy dễ dàng tiếp cận lấy nước khi xảy ra cháy đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD(điểm 5.1.4.6 Mục 5- Cấp nước chữa cháy: Các trụ cấp nước chữa cháy phải được bố trí ở khoảng cách không lớn hơn 2,5 m đến mép đường, nhưng không gần hơn 1 m đến tường ngôi nhà; cho phép bố trí trụ nước (trụ ngầm) nằm ở đường giao thông)

- Khi có cháy xảy ra, xe cứu hỏa đến trụ cứu hỏa hoặc các bể nước dự trữ chữa cháy của các công trình (nếu có) ... gần nhất bơm nước đến điểm có cháy để dập tắt đám cháy.

d. Quy hoạch hệ thống công trình cung cấp năng lượng và chiếu sáng

* Cấp năng lượng (cấp điện)

- 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 Quyết định 2332/QĐ-UBND ngày 27/6/2025.

- Lưới điện:

+ Lưới trung áp: Quy hoạch 01 cáp ngầm 22kV - CU/XPLE/PVC/DSTA/PVC 3x240mm² cấp nguồn cho trạm biến áp dự kiến.

+ Lưới hạ áp: Lưới 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 4x25mm² đến 4x150mm².

+ Điểm đầu 22kV: Dự kiến bố trí một điểm đầu 22kV tại vị trí trạm biến áp Nghĩa Phương 1.

- Trạm biến áp: lắp đặt 03 trạm biến áp một cột, công suất 400kVA đến 750kVA - 22/0,4kV.

- Chiếu sáng

+ Nguồn điện: được kết hợp cấp nguồn từ trạm biến áp phụ tải TBA3.

+ Đèn chiếu sáng: sử dụng đèn Led tiết kiệm điện có công suất 115W/đèn.

+ Điều khiển đóng ngắt hệ thống chiếu sáng trong khu vực dự kiến lắp đặt hệ thống tự động theo thời gian.

đ. Quy hoạch hệ thống công trình thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

- Thoát nước thải.

+ Giải pháp

Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng.

Giai đoạn đầu: khi chưa có hệ thống thoát nước thải mạng ngoài về trạm xử lý nước thải Đông Nam, nước thải phát sinh thu gom bằng hệ thống tuyến cống D200, D300 về trạm xử lý tại phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch; nước thải qua xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT thoát ra tuyến cống thoát nước chung dưới đường phía Tây (nối đường bộ ven biển).

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 phía Tây (nối đường bộ ven biển), sau đó thoát về trạm xử lý nước thải Đông Nam.

+ Công trình đầu mối: Bố trí 01 trạm xử lý công suất dự kiến khoảng 355m³/ngày.

+ Mạng lưới đường cống: Sử dụng cống tròn có đường kính D200, D300

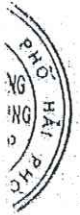
- Quản lý chất thải rắn

+ 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.

+ 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.

e. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng viễn thông tự động.

- 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 Nam Đồ Sơn; đáp ứng đủ dung lượng cho nhu cầu sử dụng dịch vụ trong khu vực quy hoạch.

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng xác nhận 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 đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn chấp thuận, làm cơ sở triển khai xây dựng dự án theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD BQL (để b/c);
- PGD V.T.Công;
- Phòng DA4;
- Lưu: VT.



Số:1965/SXD-PTĐT Hải Phòng, ngày 26 tháng 02 năm 2026

V/v tham gia ý kiến về Quy hoạch tổng
mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng
khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt
bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 345/UBND-KT,HT&ĐT ngày 12/02/2026 của Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn về việc xin ý kiến về Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn (*hồ sơ nhận được ngày 23/02/2026*);

I. Về nội dung đề nghị

Trên cơ sở đó, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng đã tổ chức lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn, trình Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn thẩm định, tham vấn ý kiến Sở Xây dựng trước khi chấp thuận với các nội dung chính như sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đỗ Sơn.
2. Diện tích khu vực lập quy hoạch: 48.336,81m².
3. Quy mô dân số dự kiến: khoảng 1.440 người.
4. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tầng cao tối đa	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở		28.036,38	5	58,00
1.1	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 1	TĐC1	1.593,93	5	
1.2	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 2	TĐC2	1.561,00	5	
1.3	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 3	TĐC3	1.561,00	5	
1.4	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 4	TĐC4	1.900,00	5	
1.5	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 5	TĐC5	760,00	5	
1.6	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 6	TĐC6	1.244,66	5	
1.7	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 7	TĐC7	1.274,00	5	
1.8	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 8	TĐC8	1.244,00	5	
1.9	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 9	TĐC9	1.303,18	5	
1.10	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 10	TĐC10	1.515,62	5	
1.11	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 11	TĐC11	1.513,00	5	
1.12	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 12	TĐC12	1.831,27	5	

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa	Tỷ lệ (%)
1.13	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 13	TĐC13	1.827,00	5	
1.14	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 14	TĐC14	1.866,75	5	
1.15	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 15	TĐC15	1.827,00	5	
1.16	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 16	TĐC16	1.897,71	5	
1.17	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 17	TĐC17	1.827,00	5	
1.18	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 18	TĐC18	1.489,25	5	
2	Đất giáo dục		1.196,69	3	2,48
2.1	Trường Mầm non	MN	1.196,69	3	
3	Đất cây xanh		2.868,97	-	5,94
3,1	Đất cây xanh 1	CX1	416,00		
3,2	Đất cây xanh 2	CX2	416,00		
3,3	Đất cây xanh 3	CX3	416,00		
3,4	Đất cây xanh 4	CX4	933,48		
3,5	Đất cây xanh 5	CX5	272,00		
3,6	Đất cây xanh 6	CX6	272,00		
3,7	Đất cây xanh 7	CX7	143,49		
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật		585,00	3	1,21
4.1	Khu kỹ thuật đầu mối (Trạm điện, Khu xử lý nước thải)	KT	585,00	3	
5	Đất bãi đỗ xe	P	576,00	-	1,19
6	Đất giao thông		15.073,77	-	31,18
Tổng diện tích			48.336,81		100,00

II. Ý kiến tham gia đối với Quy hoạch tổng mặt bằng

1. Về thành phần hồ sơ

Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn cùng đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm rà soát nội dung và thành phần hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng, hoàn thiện theo quy định tại Điều 21 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; được sửa đổi, bổ sung bởi Điều 1 Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng và các quy định có liên quan.

2. Về sự phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn

Theo điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023, vị trí khu đất nghiên cứu quy hoạch nêu trên thuộc khu vực quy hoạch đất đơn vị ở.

Theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Đồ Sơn đến năm 2040 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 27/6/2025, vị trí khu đất nghiên cứu lập quy hoạch nêu trên thuộc khu vực quy hoạch đất nhóm nhà ở (thuộc ô đất ký hiệu V.1-4-OM) tầng cao tối đa 07 tầng và đất trường THCS, tiểu học, mầm non (thuộc ô đất ký hiệu V.1-4-TH) tầng cao tối đa 05 tầng.

Về góc độ quy hoạch, việc nghiên cứu Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án phù hợp với định hướng điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt.

3. Về các chỉ tiêu, phương án Quy hoạch tổng mặt bằng

- Về phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn chịu trách nhiệm đối với phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch trên cơ sở rà soát hồ sơ đất đai, chỉ giới các tuyến đường giao thông xung quanh dự án, các khu đất có liên quan trong khu vực; phối hợp cùng Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn và chủ đầu tư đảm bảo tổng diện tích được phê duyệt (khoảng 16,83ha) tại chủ trương đầu tư và các quy định của pháp luật có liên quan; lưu ý chuẩn xác số liệu tại Bảng cơ cấu sử dụng đất.

- Về sử dụng đất:

+ Diện tích nghiên cứu quy hoạch là 48.336,81m² với dự báo dân số khoảng 1.440 người (khoảng 33,57m²/người) vượt chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân 15-28m²/người theo quy định tại Mục 2.2 QCVN 01:2021/BXD; đề nghị rà soát diện tích, phương án phân lô, dự báo dân số, nghiên cứu phương án có nhà cao tầng khu vực lập quy hoạch cho phù hợp, đảm bảo việc sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.

+ Đất cây xanh có diện tích 2.868,97m² đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu là 1m²/người theo quy định tại Mục 2.2 QCVN 01:2021/BXD.

+ Đất xây dựng công trình giáo dục (mầm non) có diện tích 1.196,69m² đảm bảo Quy mô tối thiểu của công trình Trường mầm non là 50 cháu/1.000 người và 12m²/cháu theo quy định tại Mục 2.3.3 QCVN 01:2021/BXD.

+ Lưu ý khoảng cách giữa cạnh mặt sau của dãy nhà liền kề phải đảm bảo $\geq 4\text{m}$ theo quy định tại Mục 2.6.1.1 QCVN 01:2021/BXD.

+ Đề nghị điều chỉnh nội dung “Tầng cao tối đa” thành “Tầng cao” tại Bảng cơ cấu sử dụng đất của Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng để đảm bảo tính đồng bộ về kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Về hạ tầng kỹ thuật:

+ Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn căn cứ Quy hoạch phân khu được duyệt, các Đồ án quy hoạch hệ thống cấp nước, thoát nước thải, cao độ nền và thoát nước mặt được duyệt, các Quy chuẩn xây dựng có liên quan, trên cơ sở công năng sử dụng của khu vực quy hoạch, kiểm tra, cập nhật và tính toán kích thước đường dây, đường ống, khả năng đấu nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực, đảm bảo hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy phù hợp theo quy định; 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 cần thiết).

+ Theo phương án đề xuất, Khu kỹ thuật đầu mối (trạm điện, khu xử lý nước thải) có diện tích 585m² với tầng cao tối đa 03 tầng; Đề nghị làm rõ quy mô (diện tích, tầng cao,...) đối với các công trình trong Khu kỹ thuật nêu trên đảm bảo giải pháp kỹ thuật và hiệu quả đầu tư;

+ Đề nghị rà soát, tính toán quy mô bãi đỗ xe đảm bảo nhu cầu của dự án và các quy định của pháp luật có liên quan; phân tích, đánh giá đối với phương án bố trí 06 bãi đỗ xe nhỏ lẻ tại các ô đất so với bãi đỗ xe tập trung.

III. Các nội dung lưu ý

Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn có trách nhiệm:

- Cùng đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung đề xuất, số liệu trong hồ sơ đồ án quy hoạch gửi tham vấn ý kiến; tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ theo quy định, trong đó lưu ý các nội dung Sở Xây dựng đã tham gia tại các mục nêu trên và ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan (nếu có) về nội dung quy hoạch theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 (được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 25 Điều 1 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn sửa đổi năm 2025).

- 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 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, trong đó lưu ý 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 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; đảm bảo không hợp thức hóa sai phạm; trường hợp có vi phạm trật tự xây dựng, quy hoạch thì phải xử lý 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/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 (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.

Sở Xây dựng tham gia ý kiến, gửi Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn nghiên cứu, tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/cáo);
- Lưu: VT, PTĐT (N.T.Đạt).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Hoàng Linh

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
**BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐTXD CÔNG TRÌNH
DÂN DỤNG VÀ CÔNG NGHIỆP HẢI PHÒNG**

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

Số: 599 /BQLDDCN-ĐHDA4
V/v chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ
lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ giải phóng
mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn
thuộc 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

Hải Phòng, ngày 4 tháng 3 năm 2026

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều
của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Đường sắt ngày 27/6/2025;*

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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

*Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ
về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm
2040, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ 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; Thông
tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định
mức, phương pháp lập và quản lý cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;
Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung
một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ
Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 5455/QĐ ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành
phố phê duyệt điều chỉnh quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm
nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân
dân thành phố về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ*

Son đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 4947/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố 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 01/2026/CVQH-CUDI ngày 26/02/2026 của Công ty cổ phần tư vấn xây dựng đô thị và phát triển công nghiệp về việc tiếp thu ý kiến và giải trình các ý kiến tham gia về Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn thuộc 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.

Ngày 07/02/2026, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng đã có Văn bản số 369/BQLDDCN-ĐHDA4 gửi Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn.

Ngày 11/02/2026, Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn có Văn bản số 345/UBND-KT,HT&ĐT gửi Sở Xây dựng về việc xin ý kiến về Tổng mặt bằng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn và được Sở Xây dựng tham gia ý kiến tại văn bản số 1965/SXD-PTĐT ngày 26/02/2026. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng tiếp thu ý kiến và giải trình các ý kiến tham gia về Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn thuộc 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, cụ thể như sau:

STT	Nội dung ý kiến	Nội dung tiếp thu và giải trình
1	- Về phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch không đồng bộ với ranh giới các lô đất trong định hướng quy hoạch phân khu được phê duyệt. Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn chịu trách nhiệm đối với phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch trên cơ sở rà soát hồ sơ về đất đai, tránh tạo các lô đất nhỏ lẻ, xen kẹt, đảm bảo tính đồng bộ, liên tục, làm cơ sở để tính toán các chỉ tiêu quy hoạch; phối hợp cùng Ủy ban nhân dân phường Nam	Về nội dung này, Ban Quản lý dự án có ý kiến như sau: Phạm vi ranh giới đã được thống nhất với Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn và được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 4947/QĐ-UBND ngày 05/12/2025. Sau khi rà soát lại cùng với đơn vị tư vấn và Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn, thống nhất phạm vi lập quy hoạch có tổng diện tích 48.318,81m ² (giảm 18 m ² so với diện

STT	Nội dung ý kiến	Nội dung tiếp thu và giải trình
	Đồ Sơn và chủ đầu tư đảm bảo tổng diện tích được phê duyệt (khoảng 16,83ha) tại chủ trương đầu tư và các quy định của pháp luật có liên quan.	tích tại Văn bản số 369/BQLDDCN-DA4 ngày 07/02/2026).
2	- Về các chỉ tiêu quy hoạch: + Diện tích nghiên cứu quy hoạch là 48.336,81m² với dự báo dân số khoảng 1.440 người (khoảng 33,57m²/người) không đảm bảo chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân 15-28m²/người theo quy định tại Mục 2.2 QCVN 01:2021/BXD; đề nghị rà soát diện tích, phương án phân lô, dự báo dân số khu vực nghiên cứu quy hoạch cho phù hợp.	Về nội dung này, Ban Quản lý dự án có ý kiến như sau: + Chỉ tiêu 15-28m²/người theo Bảng 2.2 QCVN 01: 2021/BXD là chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị loại I, áp dụng cho cấp quy hoạch chung nhằm cân đối quỹ đất ở phạm vi toàn đô thị, không phải chỉ tiêu bắt buộc cho từng khu vực hoặc từng dự án cụ thể. Đối với khu đất dự án, chỉ tiêu đất nhóm ở được xác định theo Quy hoạch phân khu quận Đồ Sơn là 32m²/người. Phương án quy hoạch chi tiết 1/500 đã chỉnh sửa theo ý kiến của cơ quan thẩm định đạt khoảng 32m²/người là phù hợp quy hoạch phân khu được phê duyệt và không vi phạm quy định tại QCVN 01: 2021/BXD. Do đó, việc yêu cầu áp dụng cứng chỉ tiêu 15 m²/người cho khu đất dự án là chưa phù hợp với nguyên tắc áp dụng quy chuẩn theo cấp độ quy hoạch.
	+ Lưu ý đảm bảo khoảng cách giữa cạnh mặt sau của dãy nhà liền kề phải đảm bảo ≥ 4 m theo quy định tại Mục 2.6.1.1 QCVN 01:2021/BXD.	Về nội dung này, Ban Quản lý dự án có ý kiến như sau: Theo mục 2.6.1.1 QCVN 01:2021/BXD: “Trường hợp trong cùng một lô đất có các dãy nhà liền kề nếu được quy hoạch cách nhau, khoảng cách giữa cạnh mặt sau của dãy nhà liền kề phải đảm bảo ≥ 4 m”; trong phương án quy hoạch có các dãy nhà liền kề được quy hoạch liền nhau nên không phải áp dụng chỉ tiêu trên.
	+ Đề nghị điều chỉnh nội dung “Tầng cao tối đa” thành “Tầng cao” tại Bảng	Về nội dung này, Ban Quản lý dự án có ý kiến như sau:

STT	Nội dung ý kiến	Nội dung tiếp thu và giải trình
	cơ cấu sử dụng đất của Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng để đảm bảo tính đồng bộ về kiến trúc cảnh quan khu vực	Điều chỉnh chỉnh nội dung “Tầng cao tối đa” thành “Tầng cao” tại Bảng cơ cấu sử dụng đất của Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng
	- Về hạ tầng kỹ thuật: + Theo phương án đề xuất, Khu kỹ thuật đầu mối (trạm điện, khu xử lý nước thải) có diện tích 585m² với tầng cao tối đa 03 tầng; Đề nghị làm rõ quy mô (diện tích, tầng cao,...) đối với các công trình trong Khu kỹ thuật nêu trên đảm bảo giải pháp kỹ thuật và hiệu quả đầu tư ;	Về nội dung này, Ban Quản lý dự án có ý kiến như sau: Theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng không quy định số tầng cụ thể áp dụng chung cho mọi công trình, mà việc xác định số tầng dựa trên các chỉ tiêu kỹ thuật, đối với công trình hạ tầng kỹ thuật quy chuẩn không quy định bắt buộc tầng cao tối đa đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, mà yêu cầu bảo đảm phù hợp công năng sử dụng, an toàn vận hành và tổ chức không gian chung của khu vực. Việc đề xuất tầng cao tối đa 03 tầng là giới hạn khống chế trong đồ án nhằm dự phòng phương án bố trí thiết bị kỹ thuật theo chiều cao (trong trường hợp áp dụng giải pháp hợp khối, tích hợp chức năng), không đồng nghĩa toàn bộ công trình đều xây dựng đủ 03 tầng. Đối với khu kỹ thuật dự kiến bố trí bể XLNT có dạng đặt ngầm diện tích bể khoảng 210,6m² và Nhà đặt thiết bị xử lý nước thải có quy mô 1 tầng, diện tích 18,9m² với diện tích này đảm bảo đủ bố trí trong khu vực xử lý nước thải, với quy mô xây dựng bể và nhà đặt thiết bị đã tính toán đảm bảo nhu cầu lượng nước thải phát sinh cần được xử lý, đảm bảo giải pháp kỹ thuật và hiệu quả đầu tư .
	+ Đề nghị rà soát, tính toán quy mô bãi đỗ xe đảm bảo nhu cầu của dự án và các quy định của pháp luật có liên quan; phân tích, đánh giá đối với	Về nội dung này, Ban Quản lý dự án có ý kiến như sau: + Quy mô và phương án bố trí bãi đỗ xe: qua kiểm tra, đối chiếu với các quy

STT	Nội dung ý kiến	Nội dung tiếp thu và giải trình
	phương án bố trí 06 bãi đỗ xe nhỏ lẻ tại các ô đất so với bãi đỗ xe tập trung	định tại QCVN 06:2022/BXD tại mục 6.2 quy định” Đường cho xe chữa cháy và bãi đỗ xe chữa cháy phải bảo đảm yêu cầu diện tích tối thiểu rộng 6m, dài 15m (hoặc theo chu vi nhà) cho nhà cao trên 15m”. Theo quy chuẩn hiện hành, yêu cầu đặt ra là bảo đảm chỉ tiêu về diện tích chỗ đỗ xe chữa cháy, không có quy định bắt buộc phải tổ chức bãi đỗ xe theo hình thức tập trung. Bãi đỗ xe: bố trí các bãi đỗ xe với diện tích khoảng 576m²; diện tích nhỏ nhất 1 bãi đỗ xe có diện tích 90m² với kích thước 6mx15m đảm bảo theo quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD, ngoài ra trong quá trình chữa cháy các xe chữa cháy có thể sử dụng phần mặt đường có bề rộng tối thiểu 7,5m đảm bảo cho yêu cầu đỗ xe chữa cháy Đối với khu vực nghiên cứu thuộc nhóm nhà ở, quy mô dân số và lưu lượng giao thông nội bộ không lớn, phương án bố trí 06 bãi đỗ xe phân tán với tổng diện tích khoảng 576 m² được tính toán trên cơ sở bảo đảm bán kính phục vụ hợp lý, thuận tiện tiếp cận cho các cụm nhà ở và phục vụ chung cho toàn khu dân cư. Việc tổ chức đỗ xe phân tán thay vì tập trung góp phần giảm xung đột giao thông tại một điểm, hạn chế nguy cơ ùn tắc cục bộ, đồng thời phù hợp với tổ chức không gian kiến trúc và mạng lưới giao thông nội bộ của dự án.

Đến nay, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng đã phối hợp cùng đơn vị tư vấn hoàn thiện đồ án “Quy hoạch Tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn” theo quy định hiện hành. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng đề nghị Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng trên với các nội dung chính như sau:

1. Lý do và sự cần thiết lập Quy hoạch

Trong giai đoạn 2026 - 2030, trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn dự kiến triển khai nhiều dự án giao thông và các dự án trọng điểm khác theo định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố. Việc thực hiện các dự án này làm phát sinh nhu cầu giải phóng mặt bằng với quy mô lớn, kéo theo yêu cầu cấp thiết về quỹ đất và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng.

Để đáp ứng yêu cầu bố trí chỗ ở tái định cư ổn định, lâu dài cho người dân, đồng thời bảo đảm tiến độ triển khai các dự án đầu tư công trọng điểm, việc đầu tư xây dựng khu tái định cư tập trung, được tổ chức không gian hợp lý, hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh theo quy hoạch được duyệt là hết sức cần thiết. Khu vực phường Nam Đồ Sơn có điều kiện phù hợp về vị trí, quỹ đất và định hướng phát triển đô thị, được xác định là khu vực có khả năng tiếp nhận và bố trí các khu tái định cư phục vụ công tác giải phóng mặt bằng.

Ngày 05/12/2025, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 4947/QĐ-UBND: 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, với mục tiêu đầu tư cụ thể:

- Xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư đồng bộ theo quy hoạch được duyệt để bố trí chỗ ở tái định cư cho các hộ dân để thực hiện giải phóng mặt bằng các dự án giao thông, dự án sạt lở, các dự án trọng điểm giai đoạn 2026-2030.

- Góp phần mở rộng không gian đô thị, tăng quỹ đất ở nhằm đáp ứng nhu cầu về đất ở của nhân dân và tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai, sử dụng hiệu quả theo quy hoạch được phê duyệt.

Vì vậy, việc lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn thuộc 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 là cần thiết, nhằm cụ thể hóa các định hướng quy hoạch đã được phê duyệt, xác định rõ ranh giới, tính chất khu đất, cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc và giải pháp tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, bảo đảm kết nối với khu vực xung quanh.

2. Tên đồ án

- Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn.

3. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô diện tích

- Vị trí: Nằm trong địa giới hành chính phường Nam Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng (thuộc lô V.1-4 trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040).

- Phạm vi ranh giới Khu tái định cư:
- + Phía Đông Bắc giáp với đường quy hoạch và lô đất nhóm nhà ở V.1-13-OHT.
- + Phía Tây Bắc giáp với đường quy hoạch và lô đất dịch vụ V.1-3-DV.
- + Phía Tây Nam giáp với đường quy hoạch (đường Cầu Rào 3).
- + Phía Đông Nam giáp với lô đất nhóm nhà ở hiện trạng V.1-4-OHT.
- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: 48.318,81m².

4. Nội dung quy hoạch chi tiết

4.1 Tính chất quy hoạch

- Tính chất: Là nhóm nhà ở.

4.2. Quy hoạch sử dụng đất

- Quy mô dân số dự kiến trong khu vực lập quy hoạch khoảng 1.508 người diện tích đất nhà ở 27.960,37 m². Lấy quy mô dân số tối đa 1.508 người cho các chỉ tiêu tính toán kinh tế kỹ thuật.

- Tổng diện tích nghiên cứu là 48.318,81m² (4,83ha). Trong đó:

- + Đất ở: diện tích 27.960,37m², chiếm 57,87%. Khu vực bao gồm các dãy nhà ở liền kề (tái định cư).

- + Đất giáo dục: diện tích 1.196,69 m², chiếm 2,48%. Là đất quy hoạch xây dựng Trường mầm non.

- + Đất cây xanh: diện tích 2.944,97m², chiếm 6,09%, 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 585,00m², chiếm 1,21%. Là khu kỹ thuật đầu mối (Trạm điện, xử lý nước thải,...)

- + Đất bãi đỗ xe: diện tích 576,00m², chiếm 1,19%.

- + Đất giao thông: diện tích 15.055,77m², chiếm 31,16%.

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

Bảng cân bằng sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	27.960,37	57,87
2	Đất giáo dục	1.196,69	2,48
3	Đất cây xanh	2.944,97	6,09
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	585,00	1,21
5	Đất bãi đỗ xe	576,00	1,19

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
6	Đất giao thông	15.055,77	31,16
Tổng diện tích		48.318,81	100,00

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở		27.960,37	5	57,87
1.1	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 1	TĐC1	1.593,93	5	
1.2	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 2	TĐC2	1.561,00	5	
1.3	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 3	TĐC3	1.561,00	5	
1.4	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 4	TĐC4	1.824,00	5	
1.5	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 5	TĐC5	760,00	5	
1.6	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 6	TĐC6	1.244,66	5	
1.7	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 7	TĐC7	1.274,00	5	
1.8	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 8	TĐC8	1.244,00	5	
1.9	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 9	TĐC9	1.303,18	5	
1.10	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 10	TĐC10	1.515,62	5	
1.11	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 11	TĐC11	1.513,00	5	
1.12	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 12	TĐC12	1.831,27	5	
1.13	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 13	TĐC13	1.827,00	5	
1.14	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 14	TĐC14	1.866,75	5	
1.15	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 15	TĐC15	1.827,00	5	
1.16	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 16	TĐC16	1.897,71	5	
1.17	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 17	TĐC17	1.827,00	5	
1.18	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 18	TĐC18	1.489,25	5	
2	Đất giáo dục		1.196,69	3	2,48
2.1	Trường Mầm non	MN	1.196,69	3	
3	Đất cây xanh		2.944,97	-	6,09
3,1	Đất cây xanh 1	CX1	416,00		
3,2	Đất cây xanh 2	CX2	416,00		
3,3	Đất cây xanh 3	CX3	416,00		
3,4	Đất cây xanh 4	CX4	933,48		
3,5	Đất cây xanh 5	CX5	272,00		
3,6	Đất cây xanh 6	CX6	272,00		
3,7	Đất cây xanh 7	CX7	219,49		
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật		585,00	3	1,21
4.1	Khu kỹ thuật đầu mối (Trạm điện, Khu xử lý nước thải) 1	KT	585,00	3	
5	Đất bãi đỗ xe	P	576,00	-	1,19
6	Đất giao thông		15.055,77	-	31,16
Tổng diện tích			48.318,81		100,00

(Bảng thống kê chi tiết từng lô đất ở được thể hiện chi tiết trong hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng)

Mật độ xây dựng, Hệ số sử dụng đất và khoảng lùi công trình 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.

4.3 Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

4.3.1 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 với đường giao thông đối ngoại, ngã tư...

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

4.3.2 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).

4.4 Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

4.4.1 Giao thông

- Giao thông đối ngoại:

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

+ Mặt cắt 3-3 (đường quy hoạch phía Tây Bắc, Đông Bắc): chiều rộng lộ giới $B_n=17,5m$ (lòng đường $B=9,5m$; vỉa hè $H=2 \times 4,0m=8,0m$).

- Giao thông nội bộ:

+ Mặt cắt 2-2: chiều rộng lộ giới $B_n=21,0m$ (lòng đường $B=11,0m$; vỉa hè $H=2 \times 5,0m=10,0m$).

+ Mặt cắt 4-4: chiều rộng lộ giới $B_n=13,5m$ (lòng đường $B=7,5m$; vỉa hè $H=2 \times 3,0m=6,0m$).

4.4.2 Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a. 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 $\geq +2,50\text{m}$.

b. 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. Cấp nước

- Giải pháp thiết kế:

+ Mạng lưới cấp nước dự án theo nguyên tắc là mạng vòng kết hợp mạng cụt.

+ Cấp nước trực tiếp từ mạng lưới đường ống đảm bảo an toàn và liên tục đến từng công trình.

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

+ 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)

d. 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.

+ Đối với các công trình nhiều tầng, công cộng ... cần có hệ thống chữa cháy riêng và có phương án dự trữ nước chữa cháy cũng như phương án phòng cháy và chữa cháy đặc thù đối với từng khu vực theo tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy đối với từng công trình và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nguồn nước cấp cho hệ thống chữa cháy được sử dụng từ bể nước chữa cháy dự trữ của mỗi tòa nhà, bình cứu hỏa tại các tầng, kết hợp trụ nước chữa cháy được bố trí dọc các tuyến đường lân cận với từng công trình.

- Đặt các trụ nước chữa cháy trên các đường ống cấp nước $\geq$ DN110 (trong trường hợp thay thế bằng các loại ống có tính năng kỹ thuật tương đương, lắp đặt các trụ nước chữa cháy trên các tuyến ống có đường kính $\geq$ D100 đối với ống gang, thép ...; $\geq$ DN110 đối với ống HDPE, PVC, uPVC ...), khoảng cách giữa các trụ $\leq$ 120 m (đối với mạng cụt, nhánh cụt là $\leq$ 60m), đồng thời đảm bảo tối thiểu 02 trụ phục vụ đến mọi điểm của nhà xét theo phương ngang và bán kính phục vụ của mỗi trụ nước không lớn hơn 400 m tính theo đường di chuyển của vòi chữa cháy đi bên ngoài nhà và nên được bố trí gần các ngã 3,4... hoặc các vị trí thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Trụ cứu hỏa đặt nổi hoặc chìm đảm bảo mỹ quan với khu vực thiết kế.

- Khi có cháy xảy ra, xe cứu hỏa đến trụ cứu hỏa hoặc các bể nước dự trữ chữa cháy của các công trình (nếu có) ... gần nhất bơm nước đến điểm có cháy để dập tắt đám cháy.

e. 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.

+ Khu vực phường Nam Đồ Sơn: nguồn điện từ trạm biến áp 110/35/22kV Đồ Sơn thông qua tuyến cáp ngầm dự kiến đi dưới đường quy hoạch lộ giới 35,0m.

- Lưới điện.

+ Lưới trung áp: Quy hoạch 01 cáp ngầm 22kV - CU/XPLE/PVC/DSTA/PVC $3 \times 240\text{mm}^2$ cấp nguồn cho trạm biến áp dự kiến, chiều dài tuyến cáp khoảng 374m.

+ Lưới hạ áp: Lưới 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 $4 \times 25\text{mm}^2$ đến $4 \times 150\text{mm}^2$.

- 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.

f. 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 cần đơn chiếu sáng một bên vỉa hè. Đèn chiếu sáng dùng loại đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm điện.

- Cấp 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 4x6mm² đến 4x10mm².

4.4.3 Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

a. 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 $\text{imin} \geq 1/D$ (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 355m³/ngày (công suất xử lý sẽ được lựa chọn/ phân giai đoạn tại các bước triển khai).

b. 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.

4.4.4 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.

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng đã phối hợp cùng đơn vị tư vấn tiếp thu, giải trình ý kiến và hoàn thiện đồ án “Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn” theo quy định hiện hành. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng đề nghị Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng nêu trên, làm cơ sở triển khai xây dựng dự án theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc (để b/c);
- PGĐ P.T.Huy;
- Phòng ĐHDA4;
- Lưu: VT.



**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phạm Trung Huy

V/v tham gia ý kiến về Quy hoạch tổng
mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng
khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt
bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 345/UBND-KT,HT&ĐT ngày 12/02/2026 của Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn về việc xin ý kiến về Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn (hồ sơ nhận được ngày 23/02/2026);

Sau khi nghiên cứu, Sở Xây dựng có ý kiến tham gia như sau:

I. Về nội dung đề nghị

Ngày 05/12/2025, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định số 4947/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 chấp thuận 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 với diện tích khoảng 16,83ha; giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng làm Chủ đầu tư.

Trên cơ sở đó, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng đã tổ chức lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn, trình Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn thẩm định, tham vấn ý kiến Sở Xây dựng trước khi chấp thuận với các nội dung chính như sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn.
2. Diện tích khu vực lập quy hoạch: 48.336,81m².
3. Quy mô dân số dự kiến: khoảng 1.440 người.
4. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tầng cao tối đa	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở		28.036,38	5	58,00
1.1	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 1	TĐC1	1.593,93	5	
1.2	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 2	TĐC2	1.561,00	5	
1.3	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 3	TĐC3	1.561,00	5	
1.4	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 4	TĐC4	1.900,00	5	
1.5	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 5	TĐC5	760,00	5	
1.6	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 6	TĐC6	1.244,66	5	
1.7	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 7	TĐC7	1.274,00	5	
1.8	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 8	TĐC8	1.244,00	5	
1.9	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 9	TĐC9	1.303,18	5	
1.10	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 10	TĐC10	1.515,62	5	
1.11	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 11	TĐC11	1.513,00	5	
1.12	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 12	TĐC12	1.831,27	5	

Về góc độ quy hoạch, việc nghiên cứu Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án phù hợp với định hướng điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt.

3. Về các chỉ tiêu, phương án Quy hoạch tổng mặt bằng

- Về phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn chịu trách nhiệm đối với phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch trên cơ sở rà soát hồ sơ đất đai, chỉ giới các tuyến đường giao thông xung quanh dự án, các khu đất có liên quan trong khu vực; phối hợp cùng Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn và chủ đầu tư đảm bảo tổng diện tích được phê duyệt (khoảng 16,83ha) tại chủ trương đầu tư và các quy định của pháp luật có liên quan; lưu ý chuẩn xác số liệu tại Bảng cơ cấu sử dụng đất.

- Về sử dụng đất:

+ Diện tích nghiên cứu quy hoạch là 48.336,81m² với dự báo dân số khoảng 1.440 người (khoảng 33,57m²/người) vượt chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân 15-28m²/người theo quy định tại Mục 2.2 QCVN 01:2021/BXD; đề nghị rà soát diện tích, phương án phân lô, dự báo dân số, nghiên cứu phương án có nhà cao tầng khu vực lập quy hoạch cho phù hợp, đảm bảo việc sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.

+ Đất cây xanh có diện tích 2.868,97m² đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu là 1m²/người theo quy định tại Mục 2.2 QCVN 01:2021/BXD.

+ Đất xây dựng công trình giáo dục (mầm non) có diện tích 1.196,69m² đảm bảo Quy mô tối thiểu của công trình Trường mầm non là 50 cháu/1.000 người và 12m²/cháu theo quy định tại Mục 2.3.3 QCVN 01:2021/BXD.

+ Lưu ý khoảng cách giữa cạnh mặt sau của dãy nhà liền kề phải đảm bảo $\geq 4m$ theo quy định tại Mục 2.6.1.1 QCVN 01:2021/BXD.

+ Đề nghị điều chỉnh nội dung “Tầng cao tối đa” thành “Tầng cao” tại Bảng cơ cấu sử dụng đất của Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng để đảm bảo tính đồng bộ về kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Về hạ tầng kỹ thuật:

+ Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn căn cứ Quy hoạch phân khu được duyệt, các Đồ án quy hoạch hệ thống cấp nước, thoát nước thải, cao độ nền và thoát nước mặt được duyệt, các Quy chuẩn xây dựng có liên quan, trên cơ sở công năng sử dụng của khu vực quy hoạch, kiểm tra, cập nhật và tính toán kích thước đường dây, đường ống, khả năng đấu nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực, đảm bảo hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy phù hợp theo quy định; 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 cần thiết).

+ Theo phương án đề xuất, Khu kỹ thuật đầu mối (trạm điện, khu xử lý nước thải) có diện tích 585m² với tầng cao tối đa 03 tầng; Đề nghị làm rõ quy mô (diện tích, tầng cao,...) đối với các công trình trong Khu kỹ thuật nêu trên đảm bảo giải pháp kỹ thuật và hiệu quả đầu tư;

+ Đề nghị rà soát, tính toán quy mô bãi đỗ xe đảm bảo nhu cầu của dự án và các quy định của pháp luật có liên quan; phân tích, đánh giá đối với phương án bố trí 06 bãi đỗ xe nhỏ lẻ tại các ô đất so với bãi đỗ xe tập trung.

Số: **56** /KTHTĐT

Nam Đồ Sơn, ngày **16** tháng 03 năm 2026

V/v chấp thuận đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng
chi tiết 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

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn.

Thực hiện nhiệm vụ Ủy ban nhân dân phường giao tại Văn bản số 369/BQLDDCN-ĐHDA4 ngày 07/02/2026 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết 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.

Trên cơ sở Văn bản số 599/BQLDDCN-ĐHDA4 ngày 04/03/2026 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng về việc về việc chấp thuận và giải trình một số nội dung liên quan đến Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết 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; (hồ sơ gửi kèm); 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; Các quy chuẩn, quy phạm, văn bản, tài liệu, quy định ngành có liên quan.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thị báo cáo Kết quả thẩm định 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 với các nội dung cụ thể như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG

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).



của Bộ Xây dựng; Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng và các quy định có liên quan.

3. Điều kiện năng lực của tổ chức thực hiện thiết kế quy hoạch

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Phát triển Công nghiệp là đơn vị tư vấn có đủ điều kiện năng lực tổ chức thực hiện lập Quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAP-00004394 do Sở Xây dựng Hải Phòng cấp ngày 29/01/2019, trong đó có hoạt động lập quy hoạch xây dựng hạng III;

Chủ nhiệm lập quy hoạch là ông Trần Trọng Lai có Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số THN-00097357 ngày 15/9/2025 của Sở Xây dựng cấp, trong đó có lĩnh vực thiết kế quy hoạch xây dựng hạng III.

4. Tổng hợp kết quả lấy ý kiến cộng đồng dân cư, cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan

Ngày 23/01/2026, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng có Văn bản số 97/KH-BQLDDHT về Kế hoạch về việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan trên địa bàn tham gia vào Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn.

Ngày 04/02/2026, UBND phường Nam Đồ Sơn có Biên bản tổng hợp về Kết quả lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan trên địa bàn tham gia vào đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Nam Đồ Sơn, theo đó:

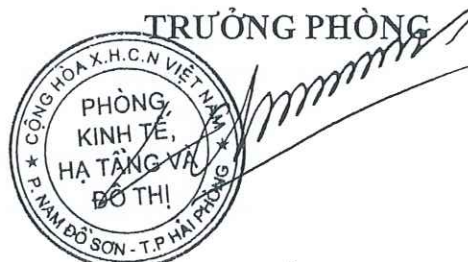
- Tổng số phiếu phát ra 58 phiếu.
- Tổng số phiếu thu về 58 phiếu, trong đó:
 - + Số phiếu đồng ý: 58/58 (đạt tỷ lệ 100 %).
 - + Số phiếu không nhất trí: 0/58 (chiếm tỷ lệ 0 %).

III. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

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 đủ điều kiện để chấp thuận. Kính đề nghị Ủy ban nhân dân phường xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KTHĐT.



Lưu Quốc Chính

Phụ lục 01. Bảng thống kê chi tiết chức năng sử dụng đất
(Kèm theo Công văn số: 56 /KTHTĐT ngày 16/3/2026 của của Phòng Kinh tế,
Hạ tầng và Đô thị phường Nam Đồ Sơn)

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lân)	Dân số (người)
1	Đất ở		28.027,89				1.464
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
2	Đất giáo dục		1.196,69				
2.1	Trường Mầm non	MN	1.196,69	3	40,0	1,20	
3	Đất cây xanh		2.877,48				
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	

Phụ lục 02. Danh mục hồ sơ, bản đồ quy hoạch

(Kèm theo Công văn số: 56 /KTHTĐT ngày 16/3/2026 của của Phòng Kinh tế,
Hạ tầng và Đô thị phường Nam Đồ Sơn)

TT	Tên bản vẽ - hồ sơ	Tỉ lệ	Ký hiệu / ghi chú
I	Phần Bản vẽ		
1	Sơ đồ vị trí và phạm vi ranh giới khu đất	Thích hợp	QH-01
2	Bản đồ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình	1/500	QH-02
3	Bản đồ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật	1/500	QH-03
II	Thuyết minh		
1	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	A4	Bản gốc
2	Bản vẽ	A3	màu
3	Văn bản pháp lý kèm theo	A4	Bản phô tô
4	Biên bản tổng hợp về Kết quả lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan	A4	Bản gốc
5	Hồ sơ năng lực	A3	Bản phô tô



SỞ XÂY DỰNG
HẢI PHÒNG

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

CHỨNG CHỈ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Số: HAP-00004394

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 89/QĐ-SXD ngày 29/01/2019)

Tên tổ chức: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Đô thị và Phát triển công nghiệp.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ Quyết định thành lập số: 0201178191.

Ngày cấp: 01/06/2011. Nơi cấp: Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng.

Tên người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Việt Hà. Chức vụ: Tổng giám đốc.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 310 Hai Bà Trưng, phường Cát Dài, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

Số điện thoại:

Số fax:

E-mail:

Website:

Phạm vi hoạt động xây dựng:

1. Khảo sát địa hình hạng II.
 2. Khảo sát địa chất công trình xây dựng hạng III.
 3. Lập quy hoạch xây dựng hạng III.
 4. Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình, bao gồm: thiết kế kiến trúc công trình; thiết kế kết cấu công trình dân dụng - công nghiệp; thiết kế cơ - điện công trình; thiết kế cấp - thoát nước công trình; thiết kế xây dựng công trình đường bộ, hạ tầng kỹ thuật (trừ công trình xử lý chất thải rắn; công trình thông tin, truyền thông) hạng II.
 5. Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình: đường thủy nội địa, hàng hải; thủy lợi; đê điều hạng III.
 6. Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình: dân dụng; công nghiệp; đường bộ; hạ tầng kỹ thuật hạng III.
 7. Giám sát thi công xây dựng công trình: dân dụng; hạ tầng kỹ thuật hạng II.
 8. Giám sát thi công xây dựng công trình: công nghiệp; đường bộ hạng III.
 9. Thi công xây dựng công trình: dân dụng; công nghiệp (nhẹ); đường bộ; hạ tầng kỹ thuật (trừ công trình xử lý chất thải rắn; công trình thông tin, truyền thông) hạng III.
- Chứng chỉ này có giá trị đến hết ngày: 29/01/2029.

Hải Phòng, ngày 29 tháng 01 năm 2019

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Vũ Hữu Thành

THÔNG TIN CÁ NHÂN

(Số chứng chỉ: THN-00097357

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 217/QĐ-SXD
ngày 15 tháng 9 năm 2025)



Họ và tên: **TRẦN TRỌNG LAI**

Ngày tháng năm sinh: 17/06/1992

Số CC/CCCD/Hộ chiếu: 031092020006

cấp ngày: 13/08/2021 tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH

Quốc tịch: Việt Nam

Cơ sở đào tạo: Đại học Kiến trúc Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư ngành Kiến trúc công trình

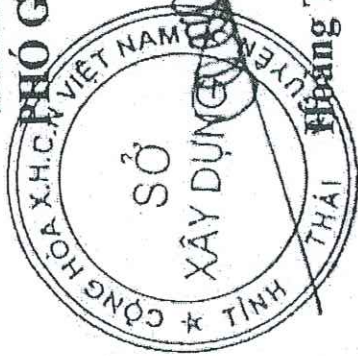


Nội dung được phép hành nghề hoạt động xây dựng:

STT	Lĩnh vực hành nghề	Hạng	Thời hạn
1	Lập quy hoạch đô thị và nông thôn	II	Từ 15/9/2025 đến 15/9/2035

Thái Nguyên, ngày 15 tháng 9 năm 2025

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Phạm Thái Cường

THÔNG TIN CÁ NHÂN



Chữ ký của người
được cấp chứng chỉ

Họ và tên: Nguyễn Quang Tuấn
Ngày tháng năm sinh: 16/10/1983
Số CCCD/HC: 031083018689
Cấp ngày: 19/3/2024
Tại: Cục Cảnh sát QP&ATXH
Quốc tịch: Việt Nam
Cơ sở đào tạo: Đại học Thủy lợi
Hệ đào tạo: Chính quy
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kỹ thuật tài nguyên nước

NỘI DUNG ĐƯỢC PHÉP
HÀNH NGHỀ HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

STT	Lĩnh vực hành nghề	Hạng	Thời hạn
1	Thiết kế xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật (cấp nước - thoát nước)	II	Từ 14/8/2024 đến 14/8/2029
2	Thiết kế cấp - thoát nước công trình	II	
3	Giám sát công tác xây dựng công trình DDCN&HTKT	II	
4	Giám sát công tác xây dựng công trình NNN&PTNT	II	

Quảng Ninh, ngày 14 tháng 8 năm 2024

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

CHUNG THỰC

BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

SỐ 26-NĐ-2024

26-08-2024

SCT/BS

QUẢNG NINH

Người thực hiện chứng thực

Trần Việt Dũng

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Thị Huyền Chinh