ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NGÔ QUYỀN

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẠI KHU VỰC CÁC CHUNG CƯ CŨ VẠN MỸ VÀ 311 ĐÀ NẴNG

Địa điểm: Phường Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng

***

HẢI PHÒNG - NĂM 2026

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NGÔ QUYỀN

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẠI KHU VỰC CÁC CHUNG CƯ CŨ VẠN MỸ VÀ 311 ĐÀ NẴNG

Địa điểm: Phường Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng

***

HẢI PHÒNG - NĂM 2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự Do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẠI KHU VỰC CÁC CHUNG CƯ CŨ VẠN MỸ VÀ 311 ĐÀ NẴNG

ĐỊA ĐIỂM : PHƯỜNG NGÔ QUYỀN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

***

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NGÔ QUYỀN

Kèm theo Quyết định số: 2961/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2026

CHỦ TỊCH
Nguyễn Quốc Thái

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG XÂY DỰNG VÀ MÔI TRƯỜNG PHƯỜNG NGÔ QUYỀN

Kèm theo Tờ trình số: 1617/TTr-XDMT ngày 18 tháng 9 năm 2026

TRƯỞNG PHÒNG
Nguyễn Hoàng Hưng

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHƯỜNG NGÔ QUYỀN

Kèm theo Tờ trình số: 321/TTr-BQLDA

ngày 11 tháng 6 năm 2026

GIÁM ĐỐC
Mạc Như Tới

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
VIỆN QUY HOẠCH HẢI PHÒNG

PHÓ VIỆN TRƯỞNG
Nguyễn Hoàng Phương

MỤC LỤC

I. PHẦN MỞ ĐẦU 4
1.1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch 4
1.2. Các căn cứ lập quy hoạch 4
1.3. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch 6
II. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP KHU VỰC LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH 6
2.1. Điều kiện tự nhiên 6
2.2. Hiện trạng dân số 7
2.3. Hiện trạng sử dụng đất 7
2.4. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng xã hội 7
2.5. Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và môi trường 9
2.6. Đánh giá tổng hợp hiện trạng (S.W.O.T) 11
III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT 11
3.1. Mục tiêu, tính chất khu vực lập điều chỉnh quy hoạch 11
3.2. Các vấn đề cơ bản cần giải quyết 12
3.3. Đánh giá sự phù hợp của khu vực lập điều chỉnh quy hoạch với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành 12
3.4. Yêu cầu, định hướng tại quy hoạch quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến khu vực lập quy hoạch chi tiết. 13
3.5. Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho khu vực lập điều chỉnh quy hoạch 13
3.6. Quy hoạch sử dụng đất 14
3.7. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan 16
3.8. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật 18
IV. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ 37
4.1. Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn 39
4.2. Xác định chiều cao xây dựng công trình 39
4.3. Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông 40
4.4. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc 41
4.5. Hệ thống công viên cây xanh, mặt nước và quảng trường 43
V. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG 44
5.1. Đánh giá hiện trạng môi trường 44
5.2. Phân tích, dự báo những tác đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường 44
5.3. Đề xuất các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động môi trường 46
5.4. Kế hoạch quản lý, giám sát môi trường 48
5.5. Giải pháp phòng chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu 49
VI. NGUỒN LỰC THỰC HIỆN 50
VII. KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ 51

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch

Khu chung cư Vạn Mỹ và khu chung cư 311 phố Đà Nẵng thuộc phường Vạn Mỹ cũ và phường Cầu Tre cũ, nay thuộc phường Ngô Quyền gồm nhiều lô nhà tập thể được xây dựng từ những thập niên 70 - 80 của thế kỷ trước. Hiện nay, theo kết quả kiểm định của Sở Xây dựng, các lô nhà tại 2 khu chung cư xuống cấp, nghiêm trọng, có nguy cơ đổ sập, hết niên hạn sử dụng cần được thay thế mới. Do đó, thành phố sớm phê duyệt và triển khai kế hoạch đầu tư xây dựng, cải tạo, bố trí tái định cư để người dân có có hội an cư, sống trong các căn hộ chung cư mới, có chất lượng cuộc sống tốt hơn.

Ngày 28/5/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 1613/QĐ-UBND về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực chung cư cũ Vạn Mỹ và 311 Đà Nẵng, quận Ngô Quyền;

Ngày 06/3/2025 của Ủy ban nhân dân Quận Ngô Quyền ban hành Quyết định số 359/QĐ-UBND về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực chung cư cũ Vạn Mỹ và 311 Đà Nẵng, quận Ngô Quyền.

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, ranh giới thu hồi đất bộc lộ một số tồn tại, bất cập. Cụ thể, nhiều vị trí thu hồi đất chưa triệt để, dẫn đến phát sinh các phần diện tích đất còn lại có hình dạng chéo, méo, manh mún, không đảm bảo điều kiện để xây dựng hoặc khai thác hiệu quả. Những khu đất này không chỉ gây lãng phí tài nguyên đất đai mà còn ảnh hưởng tiêu cực đến tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực và hiệu quả đầu tư tổng thể của dự án. Một số đoạn ranh giới quy hoạch hiện trạng chỉ cắt vào công trình nhà ở của người dân với chiều sâu rất nhỏ (dưới 1m), không đủ điều kiện giải phóng mặt bằng hoặc không đảm bảo tính khả thi trong thực tế triển khai, dễ phát sinh khiếu kiện, gây khó khăn cho công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Trước những bất cập nêu trên, việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là cần thiết nhằm rà soát, điều chỉnh ranh giới thu hồi đất theo hướng hợp lý, đồng bộ, đảm bảo thu hồi triệt để các khu đất trong phạm vi dự án, tránh hình thành các quỹ đất nhỏ lẻ, manh mún. Loại bỏ các đoạn ranh giới không hợp lý, đặc biệt là các vị trí chỉ cắt vào công trình hiện hữu với diện tích không đáng kể, nhằm nâng cao tính khả thi trong công tác giải phóng mặt bằng. Tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai dự án đúng tiến độ, hạn chế phát sinh vướng mắc trong quá trình thực hiện.

Do đó, việc lập đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật tại khu vực các chung cư cũ Vạn Mỹ và 311 Đà Nẵng là yêu cầu cấp thiết, phù hợp với thực tiễn triển khai và định hướng phát triển đô thị bền vững của thành phố Hải Phòng.

1.2. Các căn cứ lập quy hoạch

Văn bản trung ương:

Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14;

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

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

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;

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;

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;

Quyết định 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng Quy định một số nội dung về quy hoạch đô thị và nông thôn;

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;

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;

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

Quyết định số 423/QĐ-TTg ngày 11/3/2026 của Thủ tướng chính phủ về việc Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chung Thành phố Hải Phòng đến năm 2050, tầm nhìn đến năm 2075;

Văn bản địa phương:

Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2040;

Quyết định số 344/QĐ-UBND ngày 05/3/2025 của Ủy ban nhân dân Quận Ngô Quyền về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực chung cư cũ Vạn Mỹ và 311 Đà Nẵng, phường Vạn Mỹ, phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền;

Quyết định số 359/QĐ-UBND ngày 06/3/2025 của Ủy ban nhân dân Quận Ngô Quyền về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây

dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực chung cư cũ Vạn Mỹ và 311 Đà Nẵng, quận Ngô Quyền;

Các dự án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch chuyên ngành... được duyệt trên địa bàn;

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;

Bản đồ khảo sát địa hình, bản đồ địa chính; số liệu thống kê do địa phương cung cấp; Công tác điều tra về văn hóa, kinh tế, xã hội tại địa phương...

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

- *Vị trí:* thuộc địa bàn phường Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

- *Phạm vi ranh giới:*

Khu vực các chung cư cũ 311 Đà Nẵng:

+ Phía Đông giáp: khu dân cư;

+ Phía Tây giáp: Trụ sở Đội Chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ và khu dân cư;

+ Phía Nam giáp: đường Đà Nẵng;

+ Phía Bắc giáp: khu dân cư.

Khu vực các chung cư cũ Vạn Mỹ:

+ Phía Đông giáp: Trụ sở Công an phường Ngô Quyền và khu dân cư;

+ Phía Tây giáp: đường Mương Cầu Tre.

+ Phía Nam giáp: đường Đà Nẵng;

+ Phía Bắc giáp: Khu nhà ở xã hội 384 Lê Thánh Tông và khu dân cư;

- *Quy mô diện tích:*

+ Ranh giới khu vực lập điều chỉnh quy hoạch: **khoảng 97.573,16m^2.**

II. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP KHU VỰC LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

2.1. Điều kiện tự nhiên

- Địa hình: Khu vực có địa hình tương đối đồng nhất.
- Cao độ (cao độ lục địa) nền hiện trạng: +1,75 ÷ +2,27 m.

- Địa chất: nền đất yếu, cường độ chịu nén đất nền R= 0,1 ÷ 0,25 kg/cm^2.

- Khí hậu: Có chung điều kiện khí hậu của Hải Phòng, chịu ảnh hưởng của khí hậu nhiệt đới gió mùa khu vực Duyên hải Bắc Bộ: Nóng ẩm, mưa nhiều, có 4 mùa Xuân, Hạ, Thu, Đông tương đối rõ rệt.

+ Nhiệt độ trung bình hàng năm: 23,6^{0}C

+ Độ ẩm trung bình hàng năm: 83%.

+ Lượng mưa trung bình hàng năm: 1.494,7mm (Đo tại Hòn Dấu)

+ Hướng gió: Mùa hè (từ tháng 4 đến tháng 8), hướng gió chủ đạo Đông và Đông Nam, mùa đông (từ tháng 9 đến tháng 4, hướng Đông và Đông Bắc.

- Thủy văn: nằm trong vùng ven biển nên chịu ảnh hưởng trực tiếp của chế độ thuỷ văn biển mà đặc trưng là chế độ thủy triều: Tính chất của thuỷ triều là nhật triều thống nhất với hầu hết số ngày trong tháng. Trong một ngày thuỷ triều cũng thay đổi từng giờ theo chu kỳ với biên độ dao động +2,5m ÷ +3,5m.

- Cảnh quan thiên nhiên: Là khu vực đô thị hiện hữu, xung quanh là khu dân cư, chung cư cũ, công trình công cộng và hệ thống giao thông đô thị.

2.2. Hiện trạng dân số

- Tại khu vực các chung cư cũ Vạn Mỹ, 311 Đà Nẵng là nơi sinh sống của khoảng 2150 hộ dân gồm các hộ dân sống trong các toà chung cư và các hộ dân lấn chiếm trong khuôn viên các chung cư cũ.

2.3. Hiện trạng sử dụng đất

- Hiện trạng sử dụng đất: Quỹ đất trong khu vực lập quy hoạch chủ yếu là khu vực chung cư cũ đã xuống cấp nghiêm trọng, đất kho bãi, đất giáo dục...

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

BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	**LOẠI ĐẤT**	**DIỆN TÍCH (M2)**	**TỶ LỆ (%)**
1	Đất nhà liền kề	19.949,64	20,45
2	Đất nhà chung cư hỗn hợp *(5 tòa khu chung cư 311 Đà Nẵng, 11 tòa chung cư cũ thuộc khu vực phường Vạn Mỹ)*	13.659,88	14,00
3	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non *(Trường Mầm non sao sáng 3)*	4.427,07	4,54
4	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng *(Công ty TNHH thương mại dịch vụ Phong Châu, Công ty TNHH Vận tải & đầu tư Nam Phương)*	34.663,88	35,53
5	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo *(Trường Trung cấp Nông nghiệp Thủy sản)*	4.751,89	4,87
6	Đất giao thông	20.120,80	20,61
	TỔNG DIỆN TÍCH	**97.573,16**	**100,00**

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

- Hiện trạng kiến trúc cảnh quan: Trong ranh giới lập quy hoạch là khu vực đô thị cũ, công trình kiến trúc chủ yếu là các tòa chung cư đã có từ lâu đời, không đảm bảo an toàn; công trình kiến trúc nhà dân tự phát. Bên cạnh đó, tại các khu vực này tình trạng sử dụng đất tại các nhà xưởng, kho bãi cũ lãng phí, một số khu đất bỏ

hoang hóa và sử dụng sai mục đích; khu vực Trường Trung cấp Nông nghiệp Thủy sản hiện bỏ trống do không có học sinh theo học, gây lãng phí nguồn lực đất đai.

+ Khu chung cư 311 Đà Nẵng gồm 5 lô nhà cao 3 tầng, các lô nhà đều xuống cấp nghiêm trọng, ảnh hưởng lớn đến đời sống sinh hoạt, an toàn của người dân. Tại Kết luận kiểm định chất lượng hiện trạng công trình nhà chung cư số 26/KL-SXD của Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng, ban hành ngày 20-3-2017, nhà chung cư 311 phố Đà Nẵng thuộc công trình nguy hiểm mức độ D. Tức là, công trình xuống cấp nghiêm trọng, có nguy cơ đổ sập, hết niên hạn sử dụng cần được thay thế mới.

+ 11 tòa chung cư khác thuộc khu vực phường Vạn Mỹ được xây dựng từ những năm 1970 - 1980 của thế kỷ trước, là các khối nhà chung cư 5 tầng, từ lâu đã xuống cấp báo động, thuộc cấp độ D. Tại khối nhà thuộc các chung cư Vạn Mỹ đã xuất hiện tình trạng bị nghiêng, nguy cơ sập đổ và kéo theo cả khối nhà phía sau. Các hạng mục bên trong các công trình xuống cấp nghiêm trọng, các căn hộ cũng đã xuống cấp, cơi nới lộn xộn, nhếch nhác, mất mỹ quan.



Hiện trạng các khu chung cư cũ thuộc phường Vạn Mỹ

+ Trong khu vực này hầu như rất ít cây xanh và hầu như không có sân chơi. Thiếu cây xanh khiến môi trường sống kém trong lành, thiếu không gian thư giãn cho người dân sinh sống tại khu vực.

+ Kiến trúc nhà dân lộn xộn, tự phát, cơi nới tự do, chủ yếu từ 3 đến 5 tầng, tạo nên tổng thể cảnh quan thiếu sự đồng bộ và mất mỹ quan.

- Hiện trạng hạ tầng xã hội:

+ Khu vực chợ Vạn Mỹ xuống cấp, lụp xụp, quá tải, không bảo đảm được các yêu cầu về an toàn vệ sinh, an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ.

+ Đất giáo dục (Trường Mầm non Sao Sáng 3): dãy nhà 3 tầng, hiện cần mở rộng diện tích để đáp ứng chỉ tiêu quy hoạch trường mầm non.

+ Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo (Trường Trung cấp Nông nghiệp Thủy Sản): đã được sáp nhập vào Trường Cao đẳng Kinh tế Hải Phòng theo Quyết định số 1295 ngày 21/12/2022 của Bộ trưởng Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội. Hiện trạng là khác khối nhà 3 tầng, có kiến trúc điển hình của trường học, tạo hình đơn giản, nhưng hiện nay đã xuống cấp, bỏ trống do không có học sinh theo học.

+ Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng (Công ty TNHH thương mại dịch vụ Phong Châu, Công ty TNHH Vận tải & đầu tư Nam Phương) hiện trạng chủ yếu là các công trình nhà xưởng đơn giản lợp mái tôn và tiện ích cơ bản.

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

a. Hiện trạng cao độ nền và thoát nước mưa:

- Cao độ nền xây dựng (hệ cao độ quốc gia): khu vực nghiên cứu có cao độ nền từ +1,70m đến +2,30m.

- Thoát nước mưa: nước mặt được thu gom vào đường cống thoát nước chung trên đường Đà Nẵng rồi đổ ra mương Cầu Tre (kênh Đông Bắc), sau đó thoát ra sông Cấm qua cống Máy Đèn.

**Nhận xét:*

- Cao độ nền xây dựng tương đối thấp, dự kiến tôn nền đảm bảo cao độ theo quy hoạch cấp trên.

- Dự kiến quy hoạch hệ thống cống thu gom nước mưa đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực.

b. Hiện trạng công trình giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường Đà Nẵng (đường chính đô thị) có lộ giới từ 26,0 - 28,0m;

+ Đường Vạn Mỹ có lộ giới từ 10,5m - 15,5m;

+ Đường giáp mương Cầu Tre có mặt cắt rộng từ 4,0 – 5,0m (không có vỉa hè).

- Giao thông nội bộ:

+ Ngõ 311, 315 Đà Nẵng có mặt cắt rộng từ 4,0 - 5,0m;

+ Ngõ 317 Đà nẵng có mặt cắt rộng từ 3,0 – 4,0m;

+ Ngõ chợ Vạn Mỹ có mặt cắt rộng từ 2,5 – 4,0m;

+ Ngõ cạnh trường Mầm non Sao Sáng 3 có mặt cắt rộng từ 6,0 – 9,0m.

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

c. Hiện trạng cấp nước:

- Khu vực nghiên cứu đã được cung cấp nước sạch và lắp đặt mạng lưới cấp nước hoàn chỉnh.

- Nguồn nước: từ nhà máy nước An Dương công suất 200.000 m^3/ngày đêm.

- Mạng lưới đường ống: bao gồm các tuyến ống cấp nước bằng gang dẻo (gang cầu) DI D400 ÷ D100 và các tuyến ống HDPE DN80 ÷ DN25 cấp nước đến các khu vực tiêu thụ nước.

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

**Nhận xét:*

- Khu vực nghiên cứu đã được cấp nước với chất lượng tốt.
- Tỷ lệ hộ dân được cấp nước sạch đạt 100%.
- Nhà máy nước An Dương có công suất 200.000m3/ngđ hiện nay đáp ứng nhu cầu dùng nước.
- Các tuyến ống có chất lượng tốt.
- Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới áp lực thấp chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

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

- Nguồn cấp: khu vực hiện được cấp điện từ trạm biến áp 110/22kV Cửa Cấm, 2x63MVA.
- Lưới điện:

+ Lưới 110kV: giáp phía Đông kênh Đông Bắc hiện có tuyến điện 110kV từ đường dây 110kV Đồng Hòa - Đình Vũ cấp nguồn cho trạm biến áp 110kV Cửa Cấm.

+ Lưới trung áp 22kV tiết diện 3x240mm^2 đến 3x300mm^2 từ trạm biến áp 110kV Cửa Cấm cấp nguồn cho các trạm biến áp phân phối.

- Trạm biến áp: khu vực hiện được cấp điện từ các trạm biến áp phân phối gồm: Vạn Mỹ 6 (560kVA), Vạn Mỹ 7 (250kVA), Vạn Mỹ 6A (560kVA), Vạn Mỹ 1A, 1B (2x400kVA), Vạn Mỹ 4 (400kVA), Vạn Mỹ 5 (630kVA), Thủy Tinh 2 (630kVA) và T. Bơm NE-PS3 (100kVA).
- Chiếu sáng: các đường hiện trạng trong khu vực nghiên cứu hiện đã được chiếu sáng bằng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

**Nhận xét:*

- Giữ nguyên nguồn cấp từ trạm biến áp 110/22kV Cửa Cấm
- Thay thế và di chuyển các trạm vào vị trí phù hợp để tạo cảnh quan cho khu đô thị mới.
- Thay thế hệ thống chiếu sáng Led tiết kiệm điện.

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

- Thoát nước thải: khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống xử lý nước thải riêng, nước thải được thu gom và xử lý sơ bộ qua bể tự hoại và thoát chung với nước mưa xả trực tiếp ra mương Cầu Tre. Hiện có trạm bơm nước thải PS3 và tuyến cống bao D600 nằm cạnh mương Cầu Tre.

- Xử lý chất thải rắn: chất thải rắn khu vực dân cư xung quanh hiện được đơn vị chuyên môn thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn Đình Vũ, Tràng Cát để xử lý.

- Môi trường: hiện nay trên đường Đà Nẵng vẫn xuất hiện tình trạng ô nhiễm khói bụi, tiếng ồn từ hoạt động giao thông. Tuy nhiên, tình trạng này chỉ xảy ra vào giờ các giờ cao điểm khi mật độ phương tiện giao thông lớn.

**Nhận xét: Cần xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng với nước mưa.*

f. Hiện trạng 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 Ngô Quyền, với các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông như Viettel, Mobifone, Vinafone...

**Nhận xét: Khu vực nghiên cứu thuận lợi kết nối với mạng lưới hạ tầng viễn thông thụ động.*

2.6. Đánh giá tổng hợp hiện trạng (S.W.O.T)

- Điểm mạnh:

+ Giao thông đối ngoại thuận tiện: Giáp đường Đà Nẵng;

+ Quỹ đất trong khu vực lập quy hoạch chủ yếu là khu vực chung cư cũ đã xuống cấp nghiêm trọng, đất kho bãi, đất giáo dục...

Giáp khu vực dân cư hiện hữu và các dự án đô thị lớn, thuận lợi cho kết nối hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Việc xây dựng dự án tạo điều kiện thúc đẩy cho phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn.

- Điểm yếu:

+ Chi phí phá dỡ tốn kém; Cần rà soát, đánh giá tình trạng hoạt động của các doanh nghiệp để lên phương án thu hồi đất khi thực hiện dự án.

- Cơ hội:

+ Được xác định là một trong những điểm nhấn của khu vực về cảnh quan.

+ Góp phần hình thành bộ mặt đô thị hiện đại.

- 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.

III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT

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

- Mục tiêu:

+ Giải phóng mặt bằng trong phạm vi 05 toà chung cư cũ thuộc khu vực 311 Đà Nẵng, phường Cầu Tre; 11 toà chung cư cũ thuộc khu vực phường Vạn Mỹ và

các hộ dân trong khuôn viên các toà chung cư cũ, không bao gồm trường Mầm non Sao Sáng 3.

+ Xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư; gồm các hạng mục công trình: san lấp mặt bằng, đường giao thông, hệ thống cấp, thoát nước, điện chiếu sáng, trồng cây xanh hè phố. Bố trí 267 lô đề phục vụ nhu cầu tái định cư cho các dự án trên địa bàn quận và tái định cư tại chỗ.

+ Xây dựng hệ thống vườn hoa, cây xanh; bao gồm các hạng mục công trình: san lấp mặt bằng; sân đường đi dạo trong vườn hoa; hệ thống cấp, thoát nước và điện chiếu sáng đồng bộ; trồng cây bóng mát, cây trang trí, thảm cỏ.

- Tính chất: Là khu đất hạ tầng kỹ thuật, đất thương mại dịch vụ, khu tái định cư, vườn hoa cây xanh đô thị.

3.2. Các vấn đề cơ bản cần giải quyết

- Điều chỉnh quy hoạch chi tiết đô thị tuân thủ: Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt; Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2040 được duyệt.

- Đảm bảo các tiêu chí đô thị.

- Kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.

- Phát triển không gian đô thị hài hoà với không gian cảnh quan khu vực.

- Kiểm soát ô nhiễm môi trường, cải thiện chất lượng môi trường.

- Bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

3.3. Đánh giá sự phù hợp của khu vực lập điều chỉnh quy hoạch với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành.

- ***Về quy hoạch sử dụng đất:*** Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật tại khu vực các chung cư cũ Vạn Mỹ và 311 Đà Nẵng, quận Ngô Quyền phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt. Cụ thể:

+ 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 đề xuất dự án nằm trong vùng định hướng phát triển không gian là "Vùng đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang, khu hỗn hợp, khu cây xanh đô thị". Như vậy, dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công viên vườn hoa cây xanh tại khu vực này là phù hợp với định hướng quy hoạch chung.

+ Theo Đồ án "Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2040" được duyệt tại Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng, khu vực đề xuất dự án phù hợp với chức năng sử dụng đất của quy hoạch phân khu được duyệt.

- ***Về quy hoạch kinh tế xã hội:*** phù hợp với mục tiêu tổng quát của "Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2040" và các quy hoạch cấp trên.

Vì vậy, việc lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật tại khu vực các chung cư cũ Vạn Mỹ và 311 Đà Nẵng, là phù hợp với định hướng quy hoạch cấp trên.

3.4. Yêu cầu, định hướng tại quy hoạch quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến khu vực lập quy hoạch chi tiết.

Theo định hướng Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/03/2023, khu vực lập quy hoạch có chức năng sử dụng đất: Đất hỗn hợp, đất ở đô thị, đất công cộng dịch vụ đô thị.

- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tuân thủ theo nội dung của đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2040" được duyệt tại Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng.

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

a) Quy mô dân số

Số hộ căn hộ chung cư dự kiến: khoảng **267 hộ**.

Số người 1 hộ trung bình khoảng 4 người.

→ **Quy mô dân số** tính toán khoảng **1.068 người**. Lấy quy mô dân số này cho các chỉ tiêu tính toán kinh tế kỹ thuật.

b) 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 1m^2/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	97.573,16
	- Dân số (khoảng)	Người	1.068
	- 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	Cấp nước		
-	Sinh hoạt	Lít/người/ng.đ	≥ 180
-	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
2	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
3	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
-	Thoát nước thải	Nước cấp	≥ 80%
-	Tiêu chuẩn rác thải	Kg/ng/ng.đ	1,0
4	Thông tin liên lạc		
-	Nhà ở	Thuê bao điện thoại/100 dân	180-200
		Thuê bao internet/100dân	120-140
-	Công cộng dịch vụ	Thuê bao/200 m^2 sàn	1

(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 giai đoạn tiếp theo để phù hợp với điều kiện, nhu cầu phát triển cụ thể và tình hình thực tiễn tại thời điểm lập quy hoạch).

3.6. Quy hoạch sử dụng đất

- Khu vực điều chỉnh quy hoạch gồm các loại đất:

• Đất nhà ở liền kề (tái định cư) có diện tích 14.536,08m^2 chiếm tỷ lệ 14,90% tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch.

• Đất công trình hạ tầng xã hội có diện tích 38.064,70m^2 chiếm tỷ lệ 39,01% tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch. Trong đó:

+ Đất thương mại có diện tích 19.296,45m^2 chiếm tỷ lệ 19,78% tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch.

+ Đất y tế có diện tích 947,35m^2 chiếm tỷ lệ 0,97% tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch.

+ Đất giáo dục có diện tích 5.537,53m^2 chiếm tỷ lệ 5,68% tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch.

+ Đất cây xanh – TDTT có diện tích 12.283,37m^2 chiếm tỷ lệ 12,59% tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch.

• Đất cơ quan, trụ sở có diện tích 3.048,34m^2 chiếm tỷ lệ 3,12% tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch.

• Đất an ninh có diện tích 1.986,64m^2 chiếm tỷ lệ 2,04% tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch.

• Đất bãi đỗ xe có diện tích 6.169,98m^2 chiếm tỷ lệ 6,32% tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch.

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật có diện tích 228,71m^2 chiếm tỷ lệ 0,23% tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch.

- Đất giao thông có diện tích 33.538,72m^2 chiếm tỷ lệ 34,38% tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch.

- Xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư gồm các hạng mục công trình: san lấp mặt bằng, đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện chiếu sáng, trồng cây xanh hè phố… bố trí 267 lô để phục vụ tái định cư và tái định cư tại chỗ.

- Bố trí 5 tầng hầm gửi xe tại 2 công trình Đất thương mại dịch vụ, nhằm đảm bảo diện tích bãi đỗ xe khu vực. Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch không có dự án nhà ở xã hội.

Cụ thể như sau:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m^2)	Tầng cao tối đa	Tầng hầm tối đa	Tỷ lệ (%)
1	**Đất nhà ở liền kề (tái định cư)**		**14.536,08**			**14,90**
1.1	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 1	TĐC1	959,62	7		
1.2	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 2	TĐC2	666,46	7		
1.3	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 3	TĐC3	1.791,00	7		
1.4	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 4	TĐC4	1.191,00	7		
1.5	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 5	TĐC5	1.791,00	7		
1.6	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 6	TĐC6	1.191,00	7		
1.7	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 7	TĐC7	1.791,00	7		
1.8	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 8	TĐC8	1.191,00	7		
1.9	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 9	TĐC9	1.191,00	7		
1.10	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 10	TĐC10	791,00	7		
1.11	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 11	TĐC11	1.191,00	7		
1.12	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 12	TĐC12	791,00	7		
2	**Đất công trình hạ tầng xã hội**		**38.064,70**			**39,01**
2.1	Đất thương mại dịch vụ		19.296,45			19,78
	Đất thương mại dịch vụ 1	TM1	11.081,42	30	5	
	Đất thương mại dịch vụ 2	TM2	8.215,03	30	5	
2.2	Đất y tế	YT	947,35	9		0,97
2.3	Đất giáo dục (Trường mầm non Sao Sáng 3)	GD	5.537,53	5		5,68
2.4	Đất cây xanh - TDTT		12.283,37			12,59
3	**Đất cơ quan, trụ sở**	CQ	**3.048,34**	**7**		**3,12**
4	**Đất an ninh**	AN	**1.986,64**	**5**		**2,04**
5	**Đất bãi đỗ xe**		**6.169,98**			**6,32**
5.1	Đất bãi đỗ xe trong nhà (nhà để xe cao tầng)	NX	4.955,37	5		
5.2	Đất bãi đỗ xe ngoài trời	P	1.214,61			
6	**Đất công trình hạ tầng kỹ thuật**	KT	**228,71**			**0,23**
7	**Đất giao thông**		**33.538,72**			**34,38**
Tổng diện tích			**97.573,16**			**100,00**

BẢNG SO SÁNH TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Quy hoạch được duyệt theo Quyết định số 359/QĐ-UBND ngày 06/03/2025				Điều chỉnh quy hoạch kỳ này				Tăng, giảm (m²)	
		Diện tích	Số lô	Tầng cao tối đa	Tầng hầm tối đa	Diện tích	Số lô	Tầng cao tối đa	Tầng hầm tối đa	Tăng	Giảm
		(m²)	(lô)	(tầng)	(tầng)	(m²)	(lô)	(tầng)	(tầng)	(+)	(-)
1	**Đất nhà ở liền kề (tái định cư)**	14.511,65	267			14.536,08	267			**24,43**	
1.1	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 1*	*980,77*	*15 lô*	*7*		*959,62*	*15 lô*	*7*			*21,15*
1.2	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 2*	***620,88***	*10 lô*	*7*		*666,46*	*10 lô*	*7*		*45,58*	
1.3	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 3*	*1791,00*	*30 lô*	*7*		*1.791,00*	*30 lô*	*7*			
1.4	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 4*	*1191,00*	*20 lô*	*7*		*1.191,00*	*20 lô*	*7*			
1.5	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 5*	*1791,00*	*30 lô*	*7*		*1.791,00*	*30 lô*	*7*			
1.6	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 6*	*1191,00*	*20 lô*	*7*		*1.191,00*	*20 lô*	*7*			
1.7	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 7*	*1791,00*	*30 lô*	*7*		*1.791,00*	*30 lô*	*7*			
1.8	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 8*	*1191,00*	*20 lô*	*7*		*1.191,00*	*20 lô*	*7*			
1.9	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 9*	*1191,00*	*28 lô*	*7*		*1.191,00*	*28 lô*	*7*			
1.10	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 10*	*791,00*	*18 lô*	*7*		*791,00*	*18 lô*	*7*			
1.11	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 11*	*1191,00*	*28 lô*	*7*		*1.191,00*	*28 lô*	*7*			
1.12	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 12*	*791,00*	*18 lô*	*7*		*791,00*	*18 lô*	*7*			
2	**Đất công trình hạ tầng xã hội**	**36.563,25**				**38.064,70**				**1.501,45**	
2.1	Đất thương mại dịch vụ	18.766,32				19.296,45				530,13	
	Đất thương mại dịch vụ 1	*11.081,42*		*25*	*2*	*11.081,42*		*30*	*5*		
	Đất thương mại dịch vụ 2	*7.684,90*		*25*	*2*	*8.215,03*		*30*	*5*	*530,13*	
2.2	Đất y tế	604,04	5			947,35		9		343,31	
2.3	Đất giáo dục (Trường mầm non Sao Sáng 3)	5.537,53	5			5.537,53		5			
2.4	Đất cây xanh - TDTT	11.655,36				12.283,37				628,01	
3	**Đất cơ quan, trụ sở**	**3.048,34**	**5**			**3.048,34**		**7**			
4	**Đất an ninh**	**1.744,71**	**5**			**1.986,64**		**5**		**241,93**	
5	**Đất bãi đỗ xe**	**6.217,85**				**6.169,98**					**47,87**
5.1	Đất bãi đỗ xe trong nhà (nhà để xe cao tầng)	4.955,37	5			4.955,37		5			
5.2	Đất bãi đỗ xe ngoài trời	1.262,48				1.214,61					47,87
6	**Đất công trình hạ tầng kỹ thuật**	**234,18**				**228,71**					**5,47**
7	**Đất giao thông**	**34.312,76**				**33.538,72**					**774,05**
TỔNG DIỆN TÍCH		**96.632,74**				**97.573,16**				**940,42**	

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.

3.7. 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 đấu 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 mặt đường Đà Nẵng (cạnh trường Mầm non Sao Sáng 3 và cạnh lô đất cơ quan, trụ sở) 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 (Nhà ở xã hội 384 Lê Thánh Tông Moonbay Residence, Nhà ở xã hội Tổng kho 3 Lạc Viên Harbor Residence…).



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).

3.8. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

3.8.1 Giao thông

a. Cơ sở thiết kế

- Các Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

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

+ QCVN 07:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

+ TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế.

+ 22TCN211 – 06: Quy trình thiết kế áo đường mềm.

- 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≥8m.

+ Chiều rộng tính toán của 1 làn xe: từ 3,0m đến 3,75m.

b. Mạng lưới giao thông đối ngoại:

b1. Giao thông đối ngoại:

- Mặt cắt 1-1: đường cứng hoá mương Đông Bắc, đoạn tiếp giáp với khu vực lập quy hoạch có chiều rộng lộ giới 35,0m (lòng đường 2x11,25m=22,5m; hè đường 2x5,0m=10,0m; dải phân cách giữa 2,5m).

- Mặt cắt 2-2: đường Đà Nẵng, đoạn tiếp giáp với khu vực lập quy hoạch có chiều rộng lộ giới 28,0m (lòng đường 18.0m; hè đường 2x5,0m=10,0m).

b2. Giao thông trong khu vực quy hoạch:

- Mặt cắt 3-3: đường khu vực có chiều rộng lộ giới 20,5m (lòng đường 10,5m; hè đường 2x5,0m=10,0m)

- Mặt cắt 4-4: đường nội bộ có chiều rộng lộ giới 15,0m-16,08m (lòng đường 9,0m; hè đường trái 3,0m; hè đường phải 3,0m-4,08m)

- Mặt cắt 5-5: đường nội bộ có chiều rộng lộ giới 13,5m (lòng đường 7,5m; hè đường 2x3,0m=6,0m)

b3. Bãi đỗ xe:

- Nhu cầu bãi đỗ xe: 107 + 1.423 + 32 + 41 + 45 + 30= **1.678 (chỗ đỗ xe ô tô)**. Chi tiết gồm:

+ Với dân số tái định cư là 1.068 người tương ứng với nhu cầu diện tích bãi đỗ xe :1.068 x 2,5= 2.670(m^2) tương ứng với 107 chỗ đỗ xe.

+ Bãi đỗ xe cho trung tâm thương mại dịch vụ cao tầng: với nhu cầu số vị trí đỗ xe ô tô là 63.000/100 + 79.258,37/100= 1.422,58≈1.423 (chỗ đỗ xe ô tô).

+ Bãi đỗ xe cho đất y tế: với nhu cầu số vị trí đỗ xe ô tô là 3.150/100=31,5≈32 (chỗ đỗ xe ô tô).

+ Bãi đỗ xe cho đất giáo dục: với nhu cầu số vị trí đỗ ô tô là 6.670/100x0.6=40,02 ≈41 (chỗ đỗ xe ô tô) (tính toán tiết giảm 0,6 đủ chỗ cho 60%).

+ Bãi đỗ xe cho đất cơ quan, trụ sở: với nhu cầu số vị trí đỗ ô tô là 4.480/100=44,8 ≈45 (chỗ đỗ xe ô tô).

+ Bãi đỗ xe cho đất an ninh: với nhu cầu số vị trí đỗ ô tô là 2.950/100=29,5 ≈30 (chỗ đỗ xe ô tô).

- Quy hoạch bãi đỗ xe: quy hoạch **1.682 chỗ đỗ xe ô tô** (đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu 1.678 chỗ đỗ xe). Chi tiết gồm

+ Bãi đỗ xe bố trí trong tầng hầm của trung tâm thương mại dịch vụ cao tầng: 2.100 x 5 + 2.969,81 x 5 = 25.349,05 m^2 bố trí tối đa 25.349,05/25=1.013,962≈1.013 (chỗ đỗ xe ô tô)

+ Bãi đỗ xe cao tầng (5 tầng): 4.955,37 x 3,14= 15.548,50 m^2 bố trí tối đa 15.548,50/25=624,94≈621 (chỗ đỗ xe ô tô)

+ Bãi đỗ xe ngoài trời: 1.214,61 m^2 bố trí tối đa được 1.214,61/25=48,58≈48 (chỗ đỗ xe ô tô)

3.8.2 Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

3.8.2.1. Quy hoạch cao độ nền xây dựng (hệ cao độ quốc gia)

a. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật.
- TCVN 4447-2012: Công tác đất - Quy phạm thi công và nghiệm thu
- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... liên quan.
- Quyết định số 510/QĐ-UBND phê duyệt Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050.
- Quyết định 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.
- Quyết định 1199/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040.

b. Cao độ nền xây dựng

- Lựa chọn cao độ nền xây dựng đảm bảo các yếu tố sau:

+ Đảm bảo 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 cống thoát nước chôn ngầm dọc các trục đường giao thông và thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực.

- Xác định cao độ nền xây dựng:

+ Độ dốc thiết kế san nền từ 0,2% đến 0,4%.

+ Cao độ nền xây dựng: ≥+2,30m.

- San nền:

+ San lấp nền thành từng lớp, đầm nén đạt K=0,9.

+ Khối lượng san lấp ≈ 54.182 m^3 (Khối lượng san lấp là tạm tính và sẽ được xác định cụ thể khi triển khai dự án thực tế).

3.8.2.2. Quy hoạch thoát nước mưa

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật.
- TCVN 7957:2023 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Yêu cầu thiết kế.
- Quyết định 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.
- Quyết định 1199/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040.
- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... liên quan.

a. Nguyên tắc và hình thức thoát nước:

- Nguyên tắc: Chọn hướng thoát theo hướng dốc của san nền và được vạch theo nguyên tắc hướng ngắn nhất.
- Hình thức thoát nước mưa: Thoát nước mưa riêng và tự chảy.

b. Phương án thoát nước:

- Nước mưa được thu gom bằng hệ thống cống quy hoạch, thoát ra đường cống hiện trạng trên đường Đà Nẵng, sau đó đổ ra kênh Đông Bắc (dự kiến được cống hộp hóa theo QHPK quận Ngô Quyền được phê duyệt), hướng thoát ra sông Cấm qua cống Máy Đèn.

c. Mạng lưới cống thoát nước

- Quy hoạch đường cống tròn kích thước D400 đến D1000.
- 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, cuối tuyến cống xây dựng các miệng xả để xả nước vào kênh, mương thoát nước. Hệ thống thu nước hai bên đường bằng các giếng thu hàm ếch.

d. Tính toán thủy lực thoát nước mưa

- Lưu lượng tính toán thoát nước mưa được xác định theo phương pháp cường độ giới hạn (theo TCVN 7957-2023):

$$Q = q.C.F.\ \beta\ (l/s)$$

Trong đó:

Q - Lưu lượng nước mưa tính toán của cống, mương (l/s)

C - Hệ số dòng chảy

F - Diện tích lưu vực mà tuyến cống phục vụ (ha)

β - Hệ số phân bố mưa

q: cường độ mưa, đơn vị (l/s.ha)

$$q = A(1+ClgP)/(t+b)^n \times K$$

t - Thời gian dòng chảy mưa (phút)

P- Chu kỳ lập lại trận mưa tính toán (năm)

A,C,b,n- Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương

A= 5950; C=0,55; b=21; n=0,82 (trị số được xác định tại Hải Phòng).

K - Hệ số tính đến tác động của yếu tố biến đổi khí hậu đối với cường độ mưa, lấy ≥ 1, phụ thuộc vào kịch bản biến đổi khí hậu từng địa phương và theo khuyến nghị của các cơ quan chuyên môn về khí tượng thủy văn ở khu vực.

- Độ dốc nhỏ nhất của cống được chọn trên cơ sở đảm bảo vận tốc dòng chảy nhỏ nhất đã quy định cho từng loại cống và kích thước của cống.
- Độ đầy tính toán: h/D=1

Bảng tổng hợp khối lượng hạng mục thoát nước mưa

Stt	Tên công trình	Khối lượng	Đơn vị
1	Cống tròn D400	569	m
2	Cống tròn D600	1818	m
3	Cống tròn D800	181	m
4	Cống tròn D1000	178	m
5	Ga nước mưa	161	ga

3.8.3 Cấp nước

a. Cơ sở thiết kế

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

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

- QCVN 07-1:2023/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống 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.

- 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.

a. Tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Sinh hoạt: 200 lít/người/ngày đêm (ngđ)

+ Công cộng, trụ sở: 3l/m^2 sàn/ngđ

+ Nước dùng cho giáo dục: 75 lít/cháu/(ngđ)

+ Công viên, vườn hoa: 3l/m^2/ngđ

+ Bãi đỗ xe: 1,5 lít /m^2 sàn/ngđ

+ Hạ tầng kỹ thuật: 2 lít/m^2/ngđ

+ Nước tưới đường: 0,5 lít/m^2/ngđ.

+ Nước thất thoát rò rỉ: 15%.

+ Hệ số dùng nước không điều hoà ngày đêm kngđ: 1,2

+ Tiêu chuẩn cấp 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= 35l/s trong 3 giờ liên tục.

- Nhu cầu dùng nước:

Bảng tính toán nhu cầu cấp nước

STT	Chức năng SDĐ	Ký hiệu	Diện tích (m^2)	Tầng cao tối đa	Tầng hầm tối đa	MĐXD tối đa (%)	Dân số (người)	Tiêu chuẩn dùng nước (l/m2 sàn/ngđ)	Nhu cầu (m3/ngđ)
	TỔNG		**97.573,16**						**1.304,50**
I	**ĐẤT Ở (267 lô)**		**14.536,08**				1.068	200 l/người/ngđ	213,60
II	**Đất công trình hạ tầng xã hội**		**38.064,70**						
2.1	***Đất thương mại dịch vụ***		***19.296,45***						
	Đất TMDV 1	TM1	11.081,42	30	5	40		3	465,42
	Đất TMDV 2	TM2	8.215,03	30	5	50		3	431,29
2.2	***Đất y tế***	YT	***947,35***	***9***		***40***		3	10,23
2.3	***Đất giáo dục (Trường mầm non Sao sáng 3)***	GD	***5.537,53***				610 cháu	75 l/cháu/ngđ	45,75
2.4	***Đất cây xanh***		***12.283,37***					3 l/m2/ngđ	36,85
III	**Đất cơ quan, trụ sở**	CQ	**3.048,34**	**7**		**60**		3	38,41
IV	**Đất an ninh**	AN	**1.986,64**	**5**		**60**		3	17,88
V	**Đất bãi đỗ xe**		**6.169,98**						
	Đất bãi đỗ xe trong nhà (nhà để xe cao tầng)	NX	4.955,37	5		70		1,5	26,02
	Đất bãi đỗ xe ngoài trời	P	1.214,61					1,5	1,82
VI	**Đất công trình hạ tầng kỹ thuật**	KT	**228,71**					2 l/m2/ngđ	0,46
VII	**Đất giao thông**		**33.538,72**					0,5 l/m2/ngđ	16,77

STT	Chức năng SDĐ	Ký hiệu	Diện tích (m^2)	Tầng cao tối đa	Tầng hầm tối đa	MĐXD tối đa (%)	Dân số (người)	Tiêu chuẩn dùng nước (l/m2 sàn/ngđ)	Nhu cầu (m3/ngđ)
	Tổng								***1.304,50***
	Dự phòng rò rỉ, thất thoát							15%	195,68
	Nhu cầu ngày dùng nước trung bình								***1.500,18***
	Nhu cầu ngày dùng nước lớn nhất							**1,2**	**1.800,22**
	Nhu cầu cấp nước chữa cháy		**1 đám cháy**					**35 l/s/đám cháy**	**378,00**

+ Lượng nước cấp vào mạng lưới ngày trung bình: Q ≈ 1.501 m3/ngđ.

+ Lượng nước cấp vào mạng lưới ngày max: Q ≈ 1.801 m3/ngđ.

+ Nhu cầu cấp nước chữa cháy (*): Q ≈ 378 m3/ngđ

* *Ghi chú:*

- *Lưu lượng nước cho chữa cháy ngoài nhà được tính cho nhà thuộc nhóm nguy hiểm cháy theo công năng F3 với số tầng: >16 ; khối tích nhà ≥ 50.000m^3.*

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

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

c. Giải pháp cấp nước

- Nguyên tắc thiết kế: Tuân thủ các định hướng của đồ án quy hoạch chung, 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 với mạng nhánh. Nước từ mạng lưới cấp nước chung thành phố cấp đến trạm bơm tăng áp sau đó được cấp đến ranh giới các lô đất sau đó được đưa đến các bể chứa và đến các vị trí tiêu thụ nước, đối với công trình nhiều tầng nước được cung cấp đến các bể chứa cục bộ hoặc trạm bơm tăng áp (của từng công trình hoặc lô đất) sau đó được đưa đến các vị trí tiêu thụ (cụ thể bể chứa và trạm bơm tăng áp cục bộ và mạng lưới cấp nước bên trong các lô đất, công trình được xác định khi thiết kế các công trình).

- Nguồn cấp:

+ Từ nhà máy nước An Dương (công suất quy hoạch đến năm 2040: 200.000m^3/ngày đêm) thông qua đường ống D400 hiện trạng dọc theo trục đường Đà Nẵng.

+ Điểm đấu: dự kiến thông qua 2 điểm đấu chính.

- Mạng lưới đường ống:

+ Mạng lưới đường ống bao gồm tuyến ống gang dẻo (gang cầu) D400, D300, D200 và các tuyến ống HDPE có đường kính DN250÷DN40 được thiết kế theo mạng vòng kết hợp với mạng nhánh để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục.

+ Lắp đặt các tuyến ống nhánh có đường kính DN63+DN40 dọc theo vỉa hè các trục đường đưa nước đến các vị trí tiêu thụ nước.

+ Lắp đặt các tuyến ống nhánh có đường kính DN75+DN40 dọc theo vỉa hè các trục đường đưa nước đến các vị trí tiêu thụ nước.

+ Mạng lưới cấp nước nên đặt trong hào hoặc tuy nen kỹ thuật theo quy định. Trong trường hợp tuyến ống không đặt trong tuy nen hoặc hào kỹ thuật, độ sâu đặt ống dưới đất không nhỏ hơn 0,7 m tính từ mặt đất đến đỉnh ống đối với đường kính ống nhỏ hơn hoặc bằng 300 mm, không nhỏ hơn 1 m đối với đường kính ống lớn hơn 300 mm, ống ngang qua đường phải đảm bảo độ sâu tối thiểu 1m. Đường ống đi qua nền đất yếu phải đặt trên kết cấu đỡ ống để đảm bảo không gây chuyển vị và hư hỏng mối nối. Độ sâu đặt ống tối thiểu cho phép giảm 0,3 m so với quy định trên khi đặt ống trên vỉa hè, hoặc có các biện pháp kỹ thuật bảo vệ đường ống. 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. 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.

+ Khi đường ống đi qua sông, mương, v.v... thì có thể đặt trên cầu hoặc đặt dưới đáy sông, mương, ... và nên dùng ống bằng thép, ống gang dẻo mối nối neo, ống HDPE hoặc các ống có tính năng kỹ thuật tương đương. Trường hợp đi qua cầu có thể đặt trong các hộp gỗ, bê tông, ống lồng hoặc gắn vào cầu dưới dạng kết cấu treo. Nếu chôn ống dưới đáy sông là đường ống duy nhất cấp nước cho vùng phía sau thì số lượng ống không nhỏ hơn 2 ống. Độ sâu từ đáy sông đến đỉnh ống không được nhỏ hơn 0,5 m; khi ống nằm trong vùng tàu bè đi lại nhiều thì không được nhỏ hơn 1 m và phải có biện pháp phòng ngừa lòng sông bị xói mòn. Hai bên bờ sông phải có giếng kiểm tra và cột báo hiệu cho thuyền bè qua lại. Phải dự kiến các biện pháp thau rửa đường ống khi cần thiết

+ Các công trình nhiều tầng, công trình có chiều cao lớn: 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).

** Ghi chú: Các tuyến ống có thể được thay bằng các loại ống khác có tính năng kỹ thuật tương đương*

+ Tính toán thuỷ lực đường ống cấp nước:

- Xác định chiều dài tính toán cho mạng lưới:

$$Ltt = m \times Lthực \ (m)$$

Trong đó:

m: hệ số kể đến mức độ phục vụ của đoạn ống ($m \leq 1$)

Lthực: chiều dài thực của đoạn ống tính toán (m)

- Tính toán lưu lượng đơn vị dọc đường:

$$qđv = (qtt - \sum qttr)/\sum Ltt \quad (l/s.m)$$

Trong đó:

qtt: lưu lượng tính toán cho toàn mạng lưới (l/s)

$\sum$qttr: tổng các lưu lượng tập trung lấy ra trên toàn mạng lưới (l/s)

- Tính toán lưu lượng dọc đường của từng đoạn ống:

$$qdd = Ltt \times qđv$$

- Tính lưu lượng tại các nút.

- Tính toán thuỷ lực đường ống cấp nước 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.

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

Trong đó:

J: tổn thất theo chiều dài

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:

Ống PVC; HDPE: 140÷150.

Ống thép đúc: 130÷150.

- 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.

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.

- Đặt các trụ hoặc họng cứu hoả trên các đường ống cấp nước ≥ DN110 (đối với ống HDPE, PVC, uPVC ...) hoặc ≥ D100 (đối với ống gang, gang dẻo, thép ...), khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy ≤ 120m đối với mạng vòng (≤ 60m đối với mạng nhánh hoặc nhánh cụt) khi lưu lượng nước cấp ≤ 20l/s; khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy ≤ 150m đối với mạng vòng (≤ 75m đối với mạng nhánh hoặc nhánh cụt) khi khi lưu lượng nước cấp > 20l/s, 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. Các trụ nước chữa cháy có họng lớn là D110 (họng lớn hướng ra lòng đường), 02 họng nhỏ là D69, bố trí ở khoảng cách không lớn hơn 2,5m đến mép đường, không nhỏ hơn 1m đến tường nhà. Trụ nước chữa cháy đặt nổi hoặc chìm đảm bảo mỹ quan với khu vực thiết kế.

- Tại những khu vực gần sông, ao, hồ ... đảm bảo các điều kiện theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan, sẽ kết hợp hợp nguồn nước tự nhiên với nguồn nước từ các trụ cứu hỏa để sử dụng cho mục đích 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 các trụ cứu hỏa, bể nước chữa cháy dự trữ của mỗi tòa nhà, bình cứu hỏa tại các tầng, kết hợp họng cứu hỏa được bố trí dọc các tuyến đường lân cận với từng công trình hoặc các nguồn nước tự nhiên.

- Khi có cháy xảy ra, xe cứu hoả đến trụ (họng) nước chữa cháy hoặc bể dự trữ nước chữa cháy (nếu có) gần nhất hoặc nguồn nước tự nhiên (nếu đảm bảo các điều kiện kỹ thuật cho phép) ... bơm nước đến điểm có cháy để dập tắt đám cháy.

* *Ghi chú:*

- *Vị trí các trụ nước chữa cháy ngoài nhà và công trình chỉ mang tính định hướng. Vị trí và loại trụ nước chữa cháy sẽ được xác định trong quá trình thực hiện dự án và đảm bảo đúng quy cách, khoảng cách giữa các trụ tuân thủ các quy định của luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các văn bản pháp luật ... hiện hành.*

- *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.*

Bảng thống kê khối lượng cấp nước

STT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	DN250	301	m
2	DN225	848	m
3	DN180	797	m
4	DN63	81	m
5	DN50	1.462	m
6	DN40	106	m
7	Trụ nước chữa cháy	22	trụ

3.8.4 Cấp điện

3.8.4.1. Quy hoạch cấp điện

a. Cơ sở thiết kế

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

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

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

- QCVN 09: 2017/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.

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

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

b. Xác định các chỉ tiêu tính toán

- Cấp điện sinh hoạt: 4kW/hộ

- Cấp điện khu hạ tầng kỹ thuật: 300kW/ha

- Cấp điện công trình công cộng: 30W/m^2 sàn.

- Cấp điện chiếu sáng đường phố: 1W/m^2.

- Cấp điện chiếu sáng công viên, vườn hoa: 0,5W/m^2.

- Chiếu sáng khu vực để xe trong nhà: 3W/m2.

c. Nhu cầu sử dụng điện

- Căn cứ số liệu dân số, sử dụng đất.

Bảng tính toán nhu cầu cấp điện

STT	Chức năng SDĐ	Ký hiệu	Diện tích (m^2)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%)	Chỉ tiêu	Kđt	Nhu cầu
	TỔNG		**97.573,16**					
I	**ĐẤT Ở (267 lô)**		**14.536,08**	7	**100**	4kW/hộ	0,65	694,20
II	**Đất công trình hạ tầng xã hội**		**38.064,70**					
2.1	***Đất thương mại dịch vụ***		***19.296,45***					
	Đất TMDV 1	TM1	11.081,42	30	40	30w/m2 sàn	0,85	3.390,91
	Đất TMDV 2	TM2	8.215,03	30	50		0,85	3.142,25
2.2	***Đất y tế***	YT	***947,35***	***9***	***40***	30w/m2 sàn	0,85	86,97
2.3	***Đất giáo dục (Trường mầm non Sao sáng 3 - 610 cháu)***	GD	***5.537,53***	***5***	***40***	*0,2w/cháu*	*0,85*	*103,70*
2.4	***Đất cây xanh***		***12.283,37***			*0,5w/m2*	*1*	*6,14*
III	**Đất cơ quan, trụ sở**	CQ	**3.048,34**	7	**60**	30w/m2 sàn	0,85	326,48
IV	**Đất an ninh**	AN	**1.986,64**	**5**	**60**	30w/m2 sàn	0,85	151,98
V	**Đất bãi đỗ xe**		**6.169,98**					

	Đất bãi đỗ xe trong nhà (nhà để xe cao tầng)	NX	4.955,37	5	70	3w/m2	1,00	52,03
	Đất bãi đỗ xe ngoài trời	P	1.214,61			1w/m2	1,00	1,21
VI	**Đất công trình hạ tầng kỹ thuật**	KT	**228,71**			300kW/ha	0,75	5,15
VII	**Đất giao thông**		**33.538,72**					
	Tổng nhu cầu							***7.961,02***
	Dự phòng +tổn hao							***1.194,15***
	ΣP							***9.155,17***
	ΣS (cosφ=0,9)							***10.172,41***

- Nhu cầu sử dụng điện:

+ P = 9.056kW.

+ S = 10.173kVA.

- Trong đó:

+ Hệ số sử dụng: $K_{đt.}$

+ Hệ số công suất: cosφ= 0,9.

+ Dự phòng 10% + tổn hao 5%=15%.

d. Nguồn điện

- Nguồn cấp điện: từ trạm biến áp 110/22kV Cửa Cấm

đ. Trạm hạ thế 22/0,4kV

+ Giữ nguyên vị trí và công suất các trạm biến áp (TBA) Vạn Mỹ 4-400kVA, Vạn Mỹ 6-560kVA, Vạn Mỹ 6A-650kVA, Thủy Tinh 2-630kVA, T. Bơm NE-PS3-100kVA.

+ Di chuyển các trạm Vạn Mỹ 1A, 1B về phía Bắc khoảng 65m, đổi thành trạm Vạn Mỹ 1 và thay thế bằng máy 400kVA; trạm Vạn Mỹ 5 di chuyển về phía Nam khoảng 15m và giữ nguyên công suất 630kVA; trạm Vạn Mỹ 7 di chuyển về phía Đông Bắc khoảng 78m và giữ nguyên công suất 250kVA.

- Quy hoạch:

+ Lắp đặt 01 trạm trạm biến áp dự kiến 1 (TBA DK 1)cấp nguồn cho khu vực nhà ở TĐC (TĐC 1 đến TĐC12) đất An ninh (AN), đất hạ tầng kỹ thuật (KT), đất bãi đỗ xe (P), trạm y tế (YT) và chiếu sáng phần phía Đông kênh Đông Bắc

. Giai đoạn đầu (theo Bản thỏa thuận số 281/BTT-PCHP-TTPTQĐQLDA): lắp máy 1.000kVA.

. Giai đoạn sau (khi phụ tải lấp đầy, nhu cầu công suất tăng như tính toán): nâng công suất máy lên 1.250kVA.

+ Lắp đặt 01 trạm 01 trạm biến áp dự kiến 2 (TBA DK 2), công suất 250kVA cấp nguồn cho khu vực và trường mầm non (theo quyết định Số: 3032/QĐ-UBND của UBND Quận Ngô Quyền, ngày 29/11/2024).

+ Khu vực để xe cao tầng: Phương án lắp đặt trạm sạc phụ thuộc vào nhu cầu và năng lực của chủ đầu tư. Tỷ lệ chỗ đỗ xe có bố trí trụ sạc phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng và từng giai đoạn đầu tư nhà để xe cao tầng.

+ Khu vực đất cơ quan, trụ sở (CQ) được cấp nguồn từ trạm biến áp hiện trạng Thủy Tinh 2. Chiếu sáng phần phía Tây kênh Đông Bắc được lấy từ trạm biến áp Thủy Tinh 2.

- Khu vực trung tâm thương mại TM1, TM2 chỉ bố trí các tủ RMU chờ cấp nguồn, công suất và vị trí trạm sẽ được xác định cụ thể khi có nhà đầu tư.

e. Lưới điện

- Lưới 110kV:Trong quá trình xây dựng và hoạt động phải đảm bảo hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện 22kV và 110kV theo đúng Nghị định số 62/2025/NĐ-CP ngày 04/3/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện lực: Chiều rộng hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây, song song với đường dây, có khoảng cách từ dây ngoài cùng về mỗi phía khi dây ở trạng thái tĩnh đối với điện áp 110kV: 4,0m.

- Lưới trung áp 22kV:

+ Giữ nguyên hướng tuyến cáp ngầm 22kV hiện trạng: từ TBA Vạn Mỹ 7 - TBA Vạn Mỹ 6 - TBA Vạn Mỹ 6A, từ TBA DK 2- TBA Vạn Mỹ 4; các tuyến cáp ngầm cấp cho TBA Vạn Mỹ 5 và TBA Thủy Tinh 2.

+ Quy hoạch 01 tuyến cáp ngầm 22kV-AL/XPLE/PVC/DSTA/PVC 3x300mm^2 từ TBA 110kV Cửa Cấm cấp nguồn đến TBA DK 1 (1.000kVA) - tủ RMU 1 - tủ RMU 2, từ tủ RMU 2 - TBA Vạn Mỹ 1, từ TBA Vạn Mỹ 1 - TBA DK2, từ TBA Vạn Mỹ 1 - TBA Vạn Mỹ 6A, từ TBA Vạn Mỹ 4 - TBA Thủy Tinh 2 (cấp nguồn cho các TBA hiện trạng di chuyển, các tủ RMU quy hoạch và kết nối mạch vòng với các trạm hiện trạng).

- Lưới hạ áp 0,4kV:

+ Từ trạm hạ thế quy hoạch cấp điện đến các phụ tải bằng các tuyến cáp ngầm 0,4kV-CU/XLPE/PVC 4x35mm^2 đến 4x185mm^2.

+ Phần cấp điện hoàn trả cho các phụ tải ngoài ranh giới sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

- Cáp ngầm được đi trong hào kỹ thuật dọc vỉa hè đường quy hoạch, đoạn qua đường giao thông được luồn trong ống nhựa HDPE chịu lực.

3.8.4.2. Quy hoạch chiếu sáng

a. Cơ sở thiết kế

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

- QCVN 07-7: 2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình chiếu sáng.

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

- TCXDVN 259: 2001 Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường phố, quảng trường.

- TCXDVN 333: 2005 tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo bên ngoài công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị.

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

b. Nguồn cấp

- Nguồn cấp điện chiếu sáng được lấy từ các trạm hạ thế quy hoạch, thông qua tủ điện chiếu sáng.

c. Giải pháp chiếu sáng

- Điều khiển chiếu sáng trong khu vực quy hoạch bằng hệ thống tự động theo thời gian.

- Chiếu sáng đường phố: Sử dụng cột đèn cần đơn bố trí một bên vỉa hè, cột đèn cần đôi bố trí trên dải phân cách với khoảng cách giữa hai cột đèn chiếu sáng từ 30m đến 35m. Sử dụng loại cột thép bát giác côn liền cần đơn, mạ nhúng kẽm nóng, chiều cao từ 8m đến 10m.

- Chiếu sáng công trình vườn hoa, công viên: Sử dụng đèn Led chiếu sáng đường dạo vườn hoa, công viên với khoảng cách giữa 2 cột từ 10m đến 20m. Sử dụng các đèn Led trang trí ghim trên cỏ, chiếu hắt bụi, hắt cây,...để tạo cảnh quan cho khu công viên.

- Đèn chiếu sáng:

+ Sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

+ Công suất 115w/đèn.

+ Cấp bảo vệ: IP66

+ Cấp cách điện: CLASS I

d. Lưới điện chiếu sáng

- Được cung cấp bởi một tuyến cáp ngầm 0,4kV-Cu/XLPE/PVC, tiết diện 4x4mm2 đến 4x10mm2.

- Lưới điện được đi trong hào kỹ thuật dọc vỉa hè đường quy hoạch, đoạn qua đường giao thông được luồn trong ống nhựa HDPE chịu lực.

3.8.4.3. Tính toán tiết diện dây dẫn điện.

a. Tiết diện dây dẫn trung áp:

- Tiết diện dây cáp ngầm được chọn theo mật độ dòng điện kinh tế: S=I/Jkt

+ I: Là dòng điện tính toán lớn nhất của đường dây trong chế độ làm việc bình

thường có tính đến tăng trưởng phụ tải theo quy hoạch, không kể đến dòng điện tăng theo sự cố hệ thống hoặc phải cắt điện để sửa chữa bất kỳ phần tử nào trên lưới.

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

Vật dẫn điện	**Mật độ dòng điện kinh tế (A/mm²)**		
	Số Vật dẫn điện giờ sử dụng phụ tải cực đại trong năm (h)		
	Trên 1000 đến 3000	Trên 3000 đến 5000	Trên 5000
Thanh và dây trần: + Đồng + Nhôm	 2,5 1,3	 2,1 1,1	 1,8 1,0
Cáp cách điện giấy, dây bọc cao su, hoặc PVC: + Ruột đồng + Ruột nhôm	 3,0 1,6	 2,5 1,4	 2,0 1,2
Cáp cách điện cao su hoặc nhựa tổng hợp: + Ruột đồng + Ruột nhôm	 3,5 1,9	 3,1 1,7	 2,7 1,6

b. Tiết diện dây dẫn hạ áp:

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

Trong đó: $I_{tt} = \frac{P_{tt}}{\sqrt{3} * U * \cos\varphi}$

k_1 - Hệ số kể đến môi trường đặt cáp: trong nhà, ngoài trời, dưới đất;

k_2 - Hệ số hiểu chỉnh theo số lượng cáp đặt trong cùng rãnh.

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

Icp - Dòng điện lâu dài cho phép của dây dẫn định chọn.

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

Tổn hao điện áp cho phép là $\Delta U \leq 5\%$.

Theo thiết kế trục cáp dài nhất là đoạn > tới các hộ tiêu thụ.

Công thức tính tổn hao: $\Delta U\% = \frac{L*(P*r0+Q*x0)}{U^2đm} x100\%$

Trong đó:

L: Chiều dài tuyến cáp cần cấp điện.

P, Q công suất đặt và công suất phản kháng của phụ tải cần cấp.

r_0, x_0 trở kháng và cảm kháng của loại cáp lựa chọn.

Uđm Điện áp định mức sử dụng

Bảng khối lượng cấp điện và chiếu sáng

Stt	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
a	**Cấp điện**		
1	Hộp kỹ thuật	29	hộp
2	Trạm biến áp 2x630kVA-35(22)/0,4kV	1	Trạm
3	Cáp ngầm 0,4kV-Cu/XLPE/PVC 4x50mm2	1.041	m
4	Cáp ngầm 0,4kV-Cu/XLPE/PVC 4x70mm2	100	m
5	Cáp ngầm 0,4kV-Cu/XLPE/PVC 4x95mm2	215	m
6	Cáp ngầm 0,4kV-Cu/XLPE/PVC 4x150mm3	65	m
7	Cáp ngầm 0,4kV-Cu/XLPE/PVC 4x185mm2	407	m
8	Cáp ngầm 22kV-Al/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x300mm2	1.571	m
b	**Chiếu sáng**		
1	Cáp ngầm 0,4kV-Cu/XLPE/PVC 4x4mm2 -4x10mm2	3.082	m
2	Đèn chiếu sáng cần đơn	84	Bộ đèn
3	Đèn chiếu sáng cần công viên	60	bộ đèn
4	Tủ chiếu sáng 0,4kV dự kiến	0,3	tủ

3.8.5 Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

3.8.5.1. Thoát nước thải:

a. Cơ sở thiết kế

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

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

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

- TCVN 7957:2023 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài – Yêu cầu thiết kế.

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

a. Chỉ tiêu và lượng nước thải phát sinh

- Chỉ tiêu phát sinh nước thải lấy bằng chỉ tiêu nước cấp.

- Tỷ lệ thu gom nước thải 100% lượng nước cấp phục vụ sinh hoạt (không tính nước tưới cây, rửa đường, chữa cháy);

- Hệ số dùng nước không điều hòa ngày đêm: kngđ = 1,2.

- Lượng nước thải phát sinh:

Bảng tính lưu lượng nước thải

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Tầng cao tối đa	Tầng hầm tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tiêu chuẩn dùng nước	Nhu cầu (m^3/ngđ)
1	**Đất ở**	**14.536,08**					
1.1	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) (1.068 người)	14.536,08	7			200 lít/người/ngđ	213,60
2	**Đất công trình hạ tầng xã hội**						
2.1	Đất thương mại dịch vụ	19.296,45					
	- Đất thương mại dịch vụ 1	11.081,42	*30*	*5*	*40*	3 lít/m^2 sàn/ngđ	465,42
	- Đất thương mại dịch vụ 2	8.215,03	*30*	*5*	*50*	3 lít/m^2 sàn/ngđ	431,29
2.2	Đất công cộng (trạm y tế)	947,35	9		40	3 lít/m^2 sàn/ngđ	10,23
2.3	Đất giáo dục (Trường mầm non Sao Sáng 3) (610 cháu)	5.537,53	5			75 lít/cháu/ngđ	45,75
3	**Đất cơ quan, trụ sở**	**3.048,34**	**7**		**60**	3 lít/m^2 sàn/ngđ	38,41
4	**Đất an ninh**	**1.986,64**	**5**		**60**	3 lít/m^2 sàn/ngđ	17,88
Lưu lượng nước thải ngày trung bình							**1.222,58**
Lưu lượng nước thải ngày lớn nhất						**1,2**	**1.467,10**

⇨ Lượng nước thải phát sinh ngày lớn nhất (làm tròn): Q max ≈ 1.468 m^3/ngđ.

** 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 thoát nước sẽ phải được lấy tương ứng với công năng của từng công trình, lượng nước cấp 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.*

b. Nguyên tắc và giải pháp thoát nước

- Nguyên tắc:

+ Đảm bảo thu gom hết các loại nước thải của khu vực. Nước thải được thu gom và xử lý đạt quy chuẩn hiện hành cho phép trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

+ Thiết kế đường cống theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo thoát nước triệt để cho từng ô đất, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông.

+ Nước thải từ các công trình phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống thoát nước mạng ngoài.

- Giải pháp thoát nước thải:

+ Khu vực lập quy hoạch sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng với nước mưa.

+ Nước thải phát sinh trong khu thương mại, trụ sở được xử lý cục bộ bằng bể xử lý đặt trong tầng hầm công trình, sau xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT sẽ được đấu nối vào tuyến cống nước mưa hiện có dưới hè đường Đà Nẵng.

+ Nước thải từ các khu vực còn lại được thu gom bằng tuyến cống có kính thước D200, D300 đặt dưới hè đường, toàn bộ nước thải được thu gom và vận chuyển về trạm xử lý nước thải tập trung.

c. Công trình đầu mối:

- *Khu vực đất nhà ở, đất giáo dục, đất an ninh, y tế:* bố trí 01 trạm xử lý ngầm tại khu vực phía Bắc khu vực quy hoạch. Nước thải sau xử lý đạt cột B QCVN 14:2025/BTNMT sẽ được đấu nối vào tuyến cống D600 dưới đường Vòng Vạn Mỹ bằng ống có áp lực DN110.

- *Khu vực trung tâm thương mại 1*: Bố trí bể xử lý ngầm đặt dưới tầng hầm công trình, công suất khoảng 560m^3/ngđ, sau xử lý đạt cột B QCVN 14:2025/BTNMT sẽ được đấu nối vào tuyến cống nước mưa hiện có dưới đường Đà Nẵng bằng ống có áp lực DN110

- *Khu vực trung tâm thương mại 2*: Bố trí bể xử lý ngầm đặt dưới tầng hầm công trình công suất khoảng 520m^3/ngđ, sau xử lý đạt cột B QCVN 14:2025/BTNMT sẽ được đấu nối vào tuyến cống nước mưa hiện có dưới đường Đà Nẵng bằng ống có áp lực DN110

- *Khu vực cơ quan, trụ sở*: Bố trí bể xử lý ngầm đặt dưới tầng hầm công trình công suất khoảng 47 m^3/ngđ, sau xử lý đạt cột B QCVN 14:2025/BTNMT sẽ được đấu nối vào tuyến cống nước mưa hiện có dưới đường Đà Nẵng bằng ống có áp lực DN110.

** Ghi chú:*

- Quy mô công suất, diện tích của các trạm xử lý sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn sau.

- Công nghệ xử lý sẽ được xác định chi tiết khi triển khai dự án, và phải đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường theo QCVN 01:2021/BXD

- Nước thải y tế phải được xử lý cục bộ bên trong công trình trước khi thoát ra hệ thống thoát nước mạng ngoài.

d. Mạng lưới đường cống:

- Hệ thống thoát nước thải gồm đường cống, ga, trạm xử lý nước thải.

- Đường cống thoát nước thải:

+ Sử dụng các cống tự chảy có đường kính D200, D300, ống có áp lực DN110

+ Tuyến ống áp lực bố trí 2 ống đi song song để đảm bảo an toàn trong vận hành khi có sự cố.

+ Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy, độ dốc tối thiểu imin≥ 1/D.

+ Độ sâu chôn cống nhỏ nhất tại khu vực không có xe cơ giới qua lại 0,3m; khu vực có xe cơ giới qua lại 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.

Bảng thống kê khối lượng thoát nước thải

Stt	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Cống D200	1.210	m
2	Cống D300	336	m
3	Cống có áp 2xDN110	214	m
4	Ga nước thải	81	Cái
5	Trạm xử lý nước thải tập trung	1	Trạm

3.8.5.2. Quản lý chất thải rắn:

a. Cơ sở thiết kế:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-9:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình quản lý chất thải rắn và nhà vệ sinh công cộng.
- TCVN 6705:2009 Chất thải rắn thông thường – Phân loại.
- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... liên quan.

b. Chỉ tiêu tính toán và khối lượng chất thải rắn phát sinh:

- Lượng CTR sinh hoạt phát sinh: 1,0 kg/người-ngày.
- Lượng CTR công cộng phát sinh: 0,5 tấn/ha-ngày.
- Tỷ lệ thu gom CTR: 100%
- Khối lượng chất thải rắn phát sinh: Căn cứ số liệu khu vực lập quy hoạch. Khối lượng chất thải rắn phát sinh 12,50 tấn/ngày.

c. Quản lý chất thải rắn:

- Phân loại CTR ngay từ nguồn phát thải thành vô cơ (thu gom định kỳ) và hữu cơ (thu gom hằng ngày).

- *Khu vực nhà ở, công viên, trường mầm non, trụ sở, an ninh, y tế*: Bố trí các thùng lưu chứa CTR bằng nhựa có nắp đậy đặt tại hè đường, đường dạo công viên, khuôn viên trường học và được thu gom theo giờ đã định sau đó được Công ty TNHH MTV Môi trường đô thị Hải Phòng thu gom vận chuyển về khu xử lý CTR của Thành phố để xử lý.

- *Khu vực thương mại, dịch vụ*: phải bố trí nhà chứa CTR bên trong công trình, tại đây CTR được phân loại (sinh hoạt và nguy hại) sau đó được Công ty TNHH MTV Môi trường đô thị Hải Phòng thu gom vận chuyển về khu xử lý CTR của Thành phố để xử lý.

d. Nhà vệ sinh công cộng:

- Bố trí 03 nhà vệ sinh công cộng di động tại khu vực công viên

- Nhà vệ sinh công cộng di động phải đảm bảo:

+ Vật liệu và kết cấu nhà phải đảm bảo độ bền, ổn định, an toàn trong quá trình vận hành, sử dụng.

+ Chiều cao thông thủy buồng vệ sinh không nhỏ hơn 2,1 m.

+ Phải có hệ thống cấp nước liên tục và đầy đủ.

+ Phải có đầy đủ trang thiết bị vệ sinh, thông gió, chiếu sáng đảm bảo yêu cầu sử dụng, vệ sinh môi trường.

+ Đảm bảo cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

+ Chu kỳ thông hút, thu gom phân bùn từ các bể tự hoại nhà vệ sinh công cộng không quá 1 năm. Bùn cặn từ nhà vệ sinh công cộng phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

3.8.6 Hạ tầng viễn thông thụ động

a. Cơ sở thiết kế

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

- QCVN 07-8-2023/BXD Quy chuẩn quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình viễn thông.

- QCVN 33: 2019/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 8700:2011 Cống, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông - Yêu cầu kỹ thuật.

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

b. Chỉ tiêu tính toán và nhu cầu sử dụng

- Chỉ tiêu tính toán dung lượng thuê bao gồm:
  + Thuê bao điện thoại: 200 thuê bao/100 dân.
  + Thuê bao internet: 140 thuê bao/100 dân.
  + 1 thuê bao/200m^2 sàn công cộng.
- Tổng số thuê bao cần cung cấp cho khu vực quy hoạch:
  + Thuê bao điện thoại: 2.136 thuê bao.
  + Thuê bao internet: 1.496 thuê bao.
  + Khu vực công cộng: 1.450 thuê bao.

c. Giải pháp quy hoạch

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc khu vực lập quy hoạch được thiết kế phù hợp để đấu nối với mạng viễn thông hiện có của các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn phường Ngô Quyền; đáp ứng đủ dung lượng cho nhu cầu sử dụng dịch vụ của các tổ chức, cá nhân hoạt động trong khu vực quy hoạch.
- Quy hoạch các cống, bể, ống...trên các tuyến đường thuộc khu tái định cư để bảo đảm triển khai các đường dây thuê bao tới từng đơn vị hoạt động trong khu tái định cư.

- Hệ thống đường ống, cống, 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:

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

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

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

d. Hạ tầng viễn thông thụ động và mạng ngoại vi

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

- Các tuyến ống đặt sẵn được chôn ngầm dọc theo các tuyến đường trong khu công nghiệp. Số lượng ống luồn cáp 02 ống HDPE/1 tuyến, đường kính ống D110. 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.

Bảng thống kê khối lượng hạ tầng viễn thông thụ động

STT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Ống luồn kéo cáp	1.771	m
2	Tủ cáp	11	tủ
3	Hộp cáp	22	cái
4	Bể cáp	19	Cái

3.8.1 So sánh nội dung hạ tầng kỹ thuật sau khi điều chỉnh

Bảng so sánh hạ tầng kỹ thuật sau khi điều chỉnh

Stt	Hạng mục	Quyết định số 359/QĐ-UBND ngày 06/03/2025)	Điều chỉnh kỳ này	Lý do điều chỉnh
1	**Giao thông**			
		Mặt cắt 1-1: (đường trên mương Đông Bắc): chiều rộng lộ giới 30,0m (lòng đường 18,0m; vỉa hè 2x5,0m=10,0m; dải phân cách giữa 2,0m)	Mặt cắt 1-1: đường cứng hoá mương Đông Bắc, đoạn tiếp giáp với khu vực lập quy hoạch có chiều rộng lộ giới 35,0m (lòng đường 2x11,25m=22,5m; hè đường	Cập nhật theo Quyết định số 1199/QĐ-UBND

			2x5,0m=10,0m; dải phân cách giữa 2,5m).	
		Mặt cắt 4-4: đường nội bộ có chiều rộng lộ giới 15,0m (lòng đường 9,0m; hè đường 2x3,0m=6,0m)	Mặt cắt 4-4: đường nội bộ có chiều rộng lộ giới 15,0m-16,08m (lòng đường 9,0m; hè đường trái 3,0m; hè đường phải 3,0m-4,08m)	Phù hợp với hiện trạng.
2	**Chuẩn bị kỹ thuật**			
	Khu vực 311 Đà Nẵng	Thoát ra cống BxH=2000x1600 hiện có dưới đường Đà Nẵng.	Thoát ra cống D600 hiện có dưới đường Đà Nẵng.	Phù hợp với Biên bản kiểm tra hiện trường ngày 12/9/2025 và hạn chế giao cắt với hạ tầng khác.
	Khu vực chung cư Vạn Mỹ (hướng thoát)	Thoát ra cống BxH=700x1300 hiện có dưới đường Đà Nẵng.	Thoát ra cống BxH=1500x1100 hiện có dưới đường Đà Nẵng.	Phù hợp với Biên bản kiểm tra hiện trường ngày 12/9/2025
	Khu vực trạm y tế (hướng thoát)	Thoát ra cống D600 (tuyến cống phía bên trạm y tế) hiện có dưới đường vòng Vạn Mỹ.	Thoát ra cống D600 (tuyến cống phía bên khu vực tái định cư) hiện có dưới đường vòng Vạn Mỹ.	Phù hợp với Biên bản kiểm tra hiện trường ngày 12/9/2025
3	**Cấp nước**			
		Nhu cầu sử dụng nước cho trạm y tế: 4m3/trạm	Nhu cầu sử dụng nước cho trạm y tế tăng: 10,23m3/trạm	Theo Thông tư số 23/2026/TT-BYT ngày 29/6/2026 của Bộ Y tế.
	Cấp nước sinh hoạt	03 vị trí đấu nối cấp nước	Bỏ vị trí đấu nối tại khu vực ngõ 311 Vạn Mỹ, thay đổi 02 vị trí đấu nối (vị trí 1: đấu nối với tuyến ống D400 hiện trạng trên đường Đà Nẵng và vị trí 2: đấu nối với tuyến D300 trên đường Vạn Mỹ.	Phù hợp với văn bản thỏa thuận cấp nước cho Dự án số 709/CNHP-PKT ngày 08/9/2025 của Công ty Cổ phần cấp nước Hải Phòng.
			Bổ sung tuyến ống cấp nước DN315	Phù hợp với Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của Ủy

				ban nhân dân Thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2040;
	Cấp nước chữa cháy		Bổ sung các trụ cứu hỏa	Phù hợp với Thẩm định thiết kế về phòng cháy chữa cháy số 570/TĐ-PCCC ngày 04/9/2025 của Phòng cảnh sát PCCC&CNCH – Công an Thành phố Hải Phòng
4	**Cấp điện**			
		Công suất TBA DK1: 2x630kVA	Điều chỉnh công suất trạm TBA DK1: 1.000kVA	Theo Bản thỏa thuận số 281/BTT-PCHP-TTPTQĐQLDA, ngày 25/4/2025.
		Nguồn cấp cho TBA DK2 (250kVA) từ đường 22kV dự kiến kết nối tủ RMU 1 – RMU 2 (theo quy hoạch tổng mặt bằng trường mầm non sao sáng 3)	Điều chỉnh điểm đấu cho TBA DK2 từ đường cáp ngầm chạy phía Bắc đường Đã Nẵng đến.	Theo Bản thỏa thuận số 281/BTT-PCHP-TTPTQĐQLDA, ngày 25/4/2025.
5	**Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn**			
		Nước thải sau xử lý được đấu nối vào tuyến cống thoát nước mưa hiện có BxH=2000x1600 (khu vực 311 Đà Nẵng).	Thay đổi điểm đấu thoát nước thải của khu vực 311 Đà Nẵng: đấu nối vào tuyến cống thoát nước mưa hiện có D600.	Phù hợp với Biên bản kiểm tra hiện trường ngày 12/9/2025 và hạn chế giao cắt với các hạ tầng khác
		Chỉ tiêu phát sinh CTR: 1,3 kg/người-ngày	Thay đổi chỉ tiêu phát sinh CTR: 1,0 kg/người-ngày	Phường Ngô Quyền là đô thị loại II sau chuyển tiếp theo QĐ 718/QĐ-UBND

IV. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

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

Là 2 công trình thương mại dịch vụ tại 2 khu đất được nghiên cứu thiết kế phù hợp công năng với hình khối, kiểu dáng hiện đại.

4.2. Xác định chiều cao xây dựng công trình

*/ ***Quy định chung:***

- Cốt xây dựng : ≥+2,3m (hệ cao độ quốc gia).

/ Quy định cụ thể:

- Công trình thương mại dịch vụ:

+ Công trình xây dựng trên nền cốt đất xây dựng trung bình +2,3m.

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

+ Cốt trần tầng 1: tối đa +6m (so với cốt xây dựng).

+ Chiều cao tầng hầm để xe tối thiểu là 2,2m.

- Công trình nhà ở tái định cư:

+ Chiều cao xây dựng công trình tối đa 28m 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 +4m (so với cốt xây dựng).

- Công trình y tế:

+ Công trình xây dựng 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 +4m (so với cốt xây dựng).

- Công trình cơ quan, trụ sở, an ninh:

+ Công trình xây dựng 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 +4m (so với cốt xây dựng).

- Công trình nhà để xe cao tầng:

+ Công trình xây dựng trên nền cốt đất xây dựng trung bình +2,3m.

+ Cốt sàn tầng 1: tối đa +0.2m (so với cốt xây dựng).

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

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

+ Chiều cao xây dựng công trình : tối đa 6,0m 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 +5m (so với cốt xây dựng).

4.3. 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).

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

- *Công trình thương mại dịch vụ:*

+ Hình khối: Xây dựng hình khối kiến trúc dựa trên công năng sử dụng của công trình, đảm bảo tính cân đối hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực xung quanh. Hình khối công trình chủ đạo là hình hộp chữ nhật, đường nét đơn giản, cô đọng.

+ Hình thức kiến trúc chủ đạo: Hình thức kiến trúc hiện đại, không gian lớn, gồm khối đế và (các) khối tháp tạo điểm nhấn và điểm nhìn kiến trúc cho khu vực.

- Khối đế: bố trí không gian dịch vụ thương mại, có thể thiết kế tầng để xe để tăng khả năng phục vụ.

- Khối tháp: thiết kế các diện kiến trúc khai thác tối ưu không gian cảnh quan xung quanh phục vụ cho công trình.

- Hệ thống cửa, ban công, lô gia … được thiết kế và bố cục thống nhất với tổng thể kiến trúc của công trình. Vật liệu xây dựng: vật liệu hiện đại kết hợp vật liệu địa phương.

- Cổng, tường rào: 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 tỉa hoặc các hình thức phân cách mềm.

+ Màu sắc, chiếu sáng: màu sắc công trình chủ đạo là màu sáng, nhẹ, nhã; tại các điểm nhấn có thể sử dụng màu đối lập. Phải lắp đặt hệ thống chiếu sáng công trình.



Minh họa công trình tòa nhà thương mại dịch vụ

- 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 tỉa 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.

4.5. Hệ thống công viên cây xanh, mặt nước và quảng trường

- Hệ thống cây xanh:

+ Hệ thống cây xanh trong khu vực lập điều chỉnh 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 điều chỉnh quy hoạch không có mặt nước, quảng trường.

V. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

5.1. Đánh giá hiện trạng môi trường

- Điều kiện địa hình: Địa hình tương đối đồng nhất, bằng phẳng, địa mạo ít bền vững, nền đất yếu, cường độ chịu nén đất nền thấp.

- Điều kiện tự nhiên: Mang tính chất đặc trưng của thời tiết nóng ẩm, mưa nhiều, lượng mưa trung bình 1494,7 mm/năm (đo tại Hòn Dấu), nhiệt độ trung bình mùa hè 25^{0}C, mùa đông < 20^{0}C, độ ẩm trung bình vào khoảng 80 – 85%.

- Chất thải rắn: Trong khu vực là đất khu dân cư nên đã phát sinh chất thải rắn.

- Môi trường nước: Khu vực lập quy hoạch là đất khu dân cư nên đã phát sinh nước thải sinh hoạt.

- Môi trường không khí, tiếng ồn: Bị ảnh hưởng nhiều từ tiếng ồn, khí thải của hoạt động san lấp và xây dựng hạ tầng cũng như của các phương tiện giao thông đi lại trên đường Đà Nẵng, đường vòng Vạn Mỹ.

- Môi trường đất: Việc khai thác đất đai phục vụ cho các nhu cầu phát triển cũng đã có tác động bất lợi đến môi trường đất, làm thay đổi kết cấu và tính chất đất.

- Điều kiện văn hóa - xã hội: Dân cư xung quanh tập trung tương đối đông đúc.

- Cảnh quan thiên nhiên: Xung quanh khu vực lập quy hoạch là các công trình y tế, thương mại, dân cư.

5.2. Phân tích, dự báo những tác đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường

5.2.1. Phân tích và dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường

a. Tác động đến cảnh quan thiên nhiên:

- Khi quy hoạch được thực hiện thì xu hướng biến đổi một số điều kiện tự nhiên có thể xảy ra là:

+ Địa hình, địa mạo bị thay đổi theo hướng hiện đại hơn, văn minh hơn, tạo thành một không gian hài hòa trong bối cảnh phát triển thành phố Hải Phòng, tuy nhiên mức độ gần gũi thiên nhiên có thể bị giảm.

+ Điều kiện khí hậu có thể thay đổi do biến đổi khí hậu trên toàn cầu, mực nước biển dâng cao. Việc thiết kế cao độ nền xây dựng theo quy hoạch là phù hợp với các kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

+ Hệ sinh thái có thể bị suy giảm nên chất lượng môi trường đất, không khí, nước mặt, nước ngầm bị ô nhiễm.

- Việc thực hiện quy hoạch là cần thiết, nhưng trong quá trình triển khai cần phải ưu tiên thực hiện việc xây dựng cơ sở hạ tầng theo đúng nội dung và mục tiêu đã đề ra trong quy hoạch để đảm bảo phát triển bền vững.

b. Tác động đến môi trường kinh tế - xã hội

- Tác động tích cực:

+ Thúc đẩy phát triển đô thị.

+ Nâng cấp, cải tạo cơ sở hạ tầng xã hội.

+ Đáp ứng nhu cầu về chỗ ở ngày càng tăng.

- Tác động tiêu cực: Giá trị bất động sản của khu vực sẽ có biến động và ảnh hưởng đến tình hình kinh tế xã hội chung.

c. Tác động đến môi trường đất:

- Khi quy hoạch được triển khai sẽ có những biến đổi nhất định đến môi trường đất tại khu vực nghiên cứu. Cụ thể như sau:

+ Về cơ cấu sử dụng đất: Quy hoạch sẽ làm tăng đất xây dựng nhà ở, đất giao thông, giảm đất cây xanh và mặt nước. Cơ cấu sử dụng đất theo xu hướng phát triển từ đất trống ít có giá trị sang đất đô thị, làm tăng giá trị sử dụng đất.

+ Về tính chất lý, hóa học của đất: Quy hoạch sẽ làm cấu trúc đất bị phá vỡ. Khi xây dựng các công trình sẽ làm tăng cường độ chịu lực của đất. Ngoài ra, việc xây dựng còn làm đất ô nhiễm bẩn do nước thải, chất thải rắn. Thành phần dinh dưỡng của đất cũng sẽ giảm do các nguyên vật liệu sử dụng trong quá trình thi công công trình, giảm tính đa dạng sinh học.

- Theo định hướng quy hoạch, khu vực có nguy cơ đắp tương đối nhiều gây ảnh hưởng đến môi trường không khí và môi trường đất, cảnh quan địa hình tự nhiên, đồng thời ảnh hưởng đến chất lượng nước mặt trong khu vực.

d. Tác động đến môi trường nước:

Khi triển khai quy hoạch sẽ tác động đến môi trường nước của khu vực như sau:

- Ngắn hạn: Môi trường nước của khu vực sẽ bị ảnh hưởng tiêu cực trong thời gian ngắn hạn do quá trình thi công xây dựng các công trình trong phạm vi quy hoạch.

- Dài hạn: Nguồn gây ô nhiễm môi trường nước gồm nước thải sinh hoạt và nước mưa chảy tràn. Nước thải sinh hoạt có thành phần chủ yếu là chất rắn lơ lửng, chất hữu cơ dễ bị phân hủy sinh học, hàm lượng chất dinh dưỡng cao (N, P), chứa nhiều vi sinh vật gây bệnh, đặc biệt là Coliform. Nếu không được kiểm soát tốt nguồn nước thải này sẽ có nguy cơ lan truyền ô nhiễm vào nguồn nước mặt và nước ngầm, gây nên dịch bệnh cho người và động vật cũng như gây ô nhiễm môi trường. Tuy nhiên, quy hoạch đã có những định hướng rất cụ thể, đó là quy hoạch trạm xử lý nước thải ngầm. Như vậy, xu hướng biến đổi thành phần môi trường nước về cơ bản sẽ không bị ảnh hưởng tiêu cực.

đ. Tác động đến môi trường không khí:

- Ngắn hạn: Môi trường không khí của khu vực sẽ bị ảnh hưởng tiêu cực trong thời gian ngắn hạn do quá trình thi công xây dựng các công trình trong phạm vi quy hoạch.

- Dài hạn: Bụi và khí thải sẽ tăng do hoạt động giao thông trong khu vực tăng. Các khí thải chủ yếu là SO2, NOx, CO, THC, muội khói. Các hoạt động trong phạm vi quy hoạch cũng sẽ phát sinh tiếng ồn và độ rung. Đặc biệt là quá trình di chuyển của các phương tiện vận chuyển, giao thông trên tuyến đường, các hoạt động dịch vụ, sinh hoạt trong khu vực,... Tuy nhiên theo quy hoạch, tính chất của các công trình xây dựng đều có mức độ ô nhiễm tiếng ồn thấp, đảm bảo không làm tăng mức ồn chung của khu vực và sẽ đảm bảo tiêu chuẩn tiếng ồn đối với khu vực dân cư đô thị.

e. Tác động đến nguồn chất thải rắn:

- Lượng chất thải rắn phát sinh khi triển khai quy hoạch gia tăng đáng kể. Trong quá trình thi công phát sinh chất thải rắn xây dựng, bao gồm vật liệu xây dựng thừa, bao bì đựng vật liệu, đất đá xi măng, bê tông thừa... Các chất thải này không chứa các chất hữu cơ độc hại. Chủ dự án sẽ thu gom và thuê vận chuyển đến khu xử lý CTR để xử lý. Ngoài ra còn chất thải sinh hoạt phát sinh từ quá trình sinh hoạt hàng ngày của người dân trong khu vực quy hoạch, chất thải rắn sinh hoạt phát sinh chủ yếu gồm nhựa, túi nilon, giấy vụn, vỏ hộp các loại... Theo quy hoạch chất thải rắn sẽ được thu gom và đưa về khu xử lý tập trung của thành phố.

g. Xu hướng biến đổi khí hậu:

- Quy hoạch đã xem xét, cân nhắc đến xu thế biến đổi khí hậu trong thời gian tới. Do biến đổi khí hậu, nhiệt độ sẽ tăng lên, mực nước biển dâng cao, bão, lũ lụt có khả năng tăng cường, nên trong quy hoạch đã chú ý đến cao độ san lấp và độ bền vững của công trình xây dựng.

5.2.2. Đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch

Một số mục tiêu, tiêu chí bảo vệ môi trường đồ án điều chỉnh quy hoạch cần đạt được là:

- Đảm bảo sự thống nhất giữa các mục tiêu môi trường và các mục tiêu quy hoạch hướng tới phát triển bền vững.

- Đảm bảo xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực đáp ứng các tiêu chuẩn về môi trường, hoàn thiện các chức năng về thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn.

- Đảm bảo cân bằng sinh thái ở mức cao, giảm mức độ gia tăng ô nhiễm, hạn chế tối đa ảnh hưởng từ ô nhiễm môi trường, tai biến môi trường đến con người.

- Đảm bảo thu gom và xử lý tốt chất thải xây dựng phát sinh trong quá trình thi công xây dựng các công trình trong phạm vi quy hoạch.

- Giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường xã hội do việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất và đền bù tái định cư.

5.3. Đề xuất các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động môi trường

- Các giải pháp giảm thiểu tác động đến kinh tế - xã hội:

+ Quá trình giải phóng mặt bằng cần được tiến hành nhanh và dứt điểm.

+ Các phòng ban quản lý cần phối hợp với các cấp chính quyền và an ninh địa phương trong việc bảo đảm an ninh trật tự xã hội.

+ Lập các nội quy về trật tự, vệ sinh và bảo vệ môi trường trong tập thể, nâng cao ý thức bảo vệ môi trường sống.

- Các giải pháp giảm thiểu tác động đến cảnh quan thiên nhiên:

+ Đảm bảo diện tích cây xanh, mặt nước theo quy chuẩn hiện hành.

+ Xây dựng các công trình thân thiện hòa hợp với môi trường.

- Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước:

+ Thực hiện xử lý nước thải đảm bảo tiêu chuẩn môi trường trước khi xả vào nguồn tiếp nhận. Đề xuất chất lượng nước sau khi xử lý đạt các thông số theo QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt, sau đó thoát ra sông Lạch Tray.

+ Hệ thống cấp, thoát nước được thiết kế dựa trên các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành đảm bảo các yêu cầu về chất lượng kỹ thuật hạ tầng.

+ Tăng cường công tác nạo vét thường xuyên hệ thống hố ga, cống thoát nước.

- Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn:

+ Hoạt động giao thông: Bố trí bãi đậu, đỗ xe hợp lý. Phương tiện giao thông công cộng hoạt động trong khu vực ưu tiên sử dụng xe điện hoặc xe sử dụng nhiên liệu là khí hoá lỏng (CNG) hoặc khí thiên nhiên (NG) thay nhiên liệu là xăng hay dầu diesel.

+ Mùi phát sinh từ khu xử lý nước thải và thoát nước thải bao gồm khí NH3, H2S, mercaptan... Để hạn chế mùi hôi, sử dụng ống thu gom nước thải chuyên dụng để thu gom. Sử dụng các chế phẩm EM để khử mùi.

+ Bố trí các khu vực thu gom chất thải rắn, khu xử lý nước thải ở nơi kín gió, có khả năng thu gom nước thải hiệu quả nhất, ít người đi lại, phải cách xa các công trình chính.

+ Kế hoạch xây dựng các trạm quan trắc môi trường không khí tự động (bố trí tại nút giao thông chính).

- Các giải pháp giảm thiểu tác động đến môi trường đất:

+ Giảm thiểu quá trình xói mòn và rửa trôi: tiến hành trồng cây xanh, thảm cỏ, hoa và cây cảnh,...nhằm đảm bảo tăng độ che phủ.

- Các giải pháp giảm thiểu tác động đến môi trường từ chất thải rắn:

+ Chất thải rắn được thu gom mỗi ngày.

+ Kiểm soát và phân loại chất thải rắn tại nguồn.

+ Bố trí các thùng rác 240 lít và các thùng rác phân loại (vô cơ, hữu cơ), có nắp đậy kín trên các trục đường, các khu vực công cộng.

+ Bố trí nhân viên vệ sinh hàng ngày quét dọn, thu gom rác trên các nền đường, sân bãi khu vực công cộng.

+ Bố trí xe cuốn ép đến thu gom rác hàng ngày, sau đó vận chuyển về khu xử lý CTR của thành phố.

5.4. Kế hoạch quản lý, giám sát môi trường

a. Kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật

- Chủ đầu tư dựa vào quy hoạch tổng thể mặt bằng để xây dựng hệ thống giao thông nội bộ, cấp điện, cấp nước, hệ thống xử lý nước thải cục bộ, hệ thống thu gom nước thải, nước mưa phù hợp để tiếp nhận các nguồn thải.

- Nước thải sau khi xử lý được khống chế tại đầu ra của hệ thống xử lý nước thải đạt theo quy định. Hệ thống khống chế tự động để kiểm tra lưu lượng và nồng độ các chất ô nhiễm sẽ được lắp đặt. Phương pháp này cho phép quản lý nồng độ đầu ra của các chất ô nhiễm từ hệ thống xử lý nước thải.

- Chủ đầu tư phối hợp cùng với các cơ quan chức năng xây dựng phương án phòng chống sự cố cháy nổ, dịch bệnh,…

- Thường xuyên kiểm tra và bảo trì các thiết bị, hệ thống khống chế ô nhiễm môi trường và hệ thống ngăn ngừa sự cố để có biện pháp khắc phục kịp thời.

- Xây dựng kế hoạch và trang bị đầy đủ về mặt kỹ thuật cho việc xử lý các sự cố về môi trường như cháy nổ, sự cố do thiên tai, bão lũ.

b. Kế hoạch giám sát môi trường về quản lý

- Công khai thông tin về chất lượng môi trường và các hoạt động bảo vệ môi trường của khu ở.

- Gắn kết quy hoạch với các chương trình và công tác bảo vệ môi trường của địa phương.

- Nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường thông qua các hội nghị, hội thảo về ô nhiễm môi trường và phát triển bền vững và sử dụng tiết kiệm năng lượng.

- Tạo cơ chế chính sách phù hợp để quản lý chất thải phát sinh. Thu gom chất thải đúng nơi quy định, vận chuyển trong ngày.

- Xây dựng cơ chế phối hợp chặt chẽ với các Sở, ban, ngành, địa phương liên quan để thực hiện việc kiểm tra, xử phạt đối với các tổ chức, cá nhân có hành vi gây ô nhiễm, suy thoái hoặc sự cố môi trường trong quá trình hoạt động xây dựng. Bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện đánh giá tác động môi trường (ĐTM) trước khi thực hiện dự án.

c. Kế hoạch quan trắc môi trường

- Giai đoạn thi công xây dựng:

+ Giám sát chất lượng không khí:

Thông số: tiếng ồn, bụi lơ lửng (TSP), SO2, NO2, CO, O3, PM10, Pb...

Vị trí: 2 vị trí trong khu vực thi công xây dựng trong dự án, 2 vị trí ở các khu vực dân cư xung quanh dự án theo hướng gió (cách 200 – 300m).

Tần suất: 3 tháng/lần hoặc theo quy định hiện hành (trong suốt quá trình xây dựng).

+ Giám sát chất lượng nước thải:

Thông số: pH, BOD5, tổng chất rắn lơ lửng (TSS), tổng chất rắn hòa tan, Sunfua, Amoni, Nitrat, dầu mỡ động, thực vật, tổng các chất hoạt động bề mặt, tổng Photpho, coliform,...

Vị trí: 01 vị trí khu vực nước thải sinh hoạt của công nhân xây dựng xả thải vào môi trường xung quanh tại cửa xả.

Tần suất: 3 tháng/lần hoặc theo quy định hiện hành (trong suốt quá trình xây dựng).

- Giai đoạn dự án đi vào hoạt động:

+ Giám sát chất lượng không khí:

Thông số: tiếng ồn, bụi lơ lửng (TSP), SO2, NO2, CO, O3, PM10, Pb...

Vị trí: tại nút giao thông tập trung đông phương tiện đi lại, trạm XLNT.

Tần suất: 4 lần/năm hoặc theo quy định hiện hành.

+ Giám sát chất lượng nước thải:

Thông số: pH, BOD5, tổng chất rắn lơ lửng (TSS), tổng chất rắn hòa tan, Sunfua, Amoni, Nitrat, dầu mỡ động, thực vật, tổng các chất hoạt động bề mặt, tổng Photpho, coliform,...

Vị trí: sau trạm xử lý nước thải.

Tần suất: 4 lần/năm hoặc theo quy định hiện hành.

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

- Nội dung phòng, chống thiên tai thực hiện theo quy định tại Thông tư số 10/2021/TT-BKHĐT ngày 22/12/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và được quy định tại Điều 5, Điều 6 Thông tư số 13/2021/TT-BNNPTNT ngày 27/10/2021 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn như sau:

- Xây dựng, kiện toàn, đào tạo, bồi dưỡng, tập huấn nâng cao năng lực chuyên môn nghiệp vụ, cung cấp đầy đủ dụng cụ, trang thiết bị, thông tin liên lạc, bảo hộ đáp ứng yêu cầu phòng, chống thiên tai và tìm kiếm cứu nạn đối với lực lượng tham gia công tác phòng, chống thiên tai.

- Rà soát, hoàn thiện tiêu chuẩn quốc gia, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia trong quản lý, vận hành và sử dụng công trình, hạng mục công trình hạ tầng bảo đảm yêu cầu phòng, chống thiên tai.

- Hướng dẫn, phổ biến, huấn luyện, diễn tập kỹ năng phòng, chống thiên tai cho cán bộ, công nhân, người lao động và cộng đồng để nâng cao khả năng ứng phó tại chỗ, chủ động thực hiện các biện pháp phòng, chống, giảm nhẹ thiệt hại do thiên tai.

- Xây dựng, rà soát, phê duyệt theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và triển khai thực hiện quy trình vận hành công trình, hạng mục công trình hạ tầng đảm bảo an toàn thiên tai theo quy định của pháp luật.

- Quan trắc, theo dõi, giám sát các dữ liệu về khí tượng, thủy văn, các dữ liệu khác về thiên tai trong phạm vi quản lý; cảnh báo nguy cơ xảy ra sự cố do thiên tai đối với công trình, hạng mục công trình hạ tầng và tại khu vực lân cận có khả năng làm gia tăng rủi ro thiên tai.

- Xây dựng, mở rộng, nâng cấp hạng mục cơ sở hạ tầng; bảo trì, bảo dưỡng công trình, hạng mục công trình hạ tầng và kiểm soát các hoạt động củng cố, nâng cấp công trình bảo đảm yêu cầu phòng, chống thiên tai, không làm gia tăng rủi ro thiên tai và phát sinh thiên tai mới.

VI. NGUỒN LỰC THỰC HIỆN

Nguồn lực thực hiện gồm vốn ngân sách và ngoài ngân sách:

- Ngân sách:

+ Lập các đồ án quy hoạch liên quan .

+ Đầu tư cho các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định được sử dụng vốn ngân sách.

- Ngoài ngân sách:

+ Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc, công viên cây xanh... còn lại.

VII. KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ

- Đồ án điều chỉnh quy hoạch được lập đúng với các quy định hiện hành, đảm bảo mục tiêu, nhiệm vụ đề ra. Quy hoạch được thực hiện sẽ hình thành khu đô thị theo định hướng đồng bộ, hiện đại, bền vững đồng thời tạo thêm quỹ đất đô thị để phát triển kinh tế - xã hội.

- Kiến nghị chính quyền địa phương phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch này, làm căn cứ triển khai các bước tiếp theo của dự án đầu tư xây dựng, thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Sau khi đồ án điều chỉnh quy hoạch được duyệt, 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./.

VIỆN QUY HOẠCH HẢI PHÒNG
Địa chỉ: 34 Lý Tự Trọng - Hồng Bàng - Hải Phòng
TEL: 031.3842885 - FAX: 031.3810818

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẠI KHU VỰC CÁC CHUNG CƯ CŨ VẠN MỸ VÀ 311 ĐÀ NẴNG

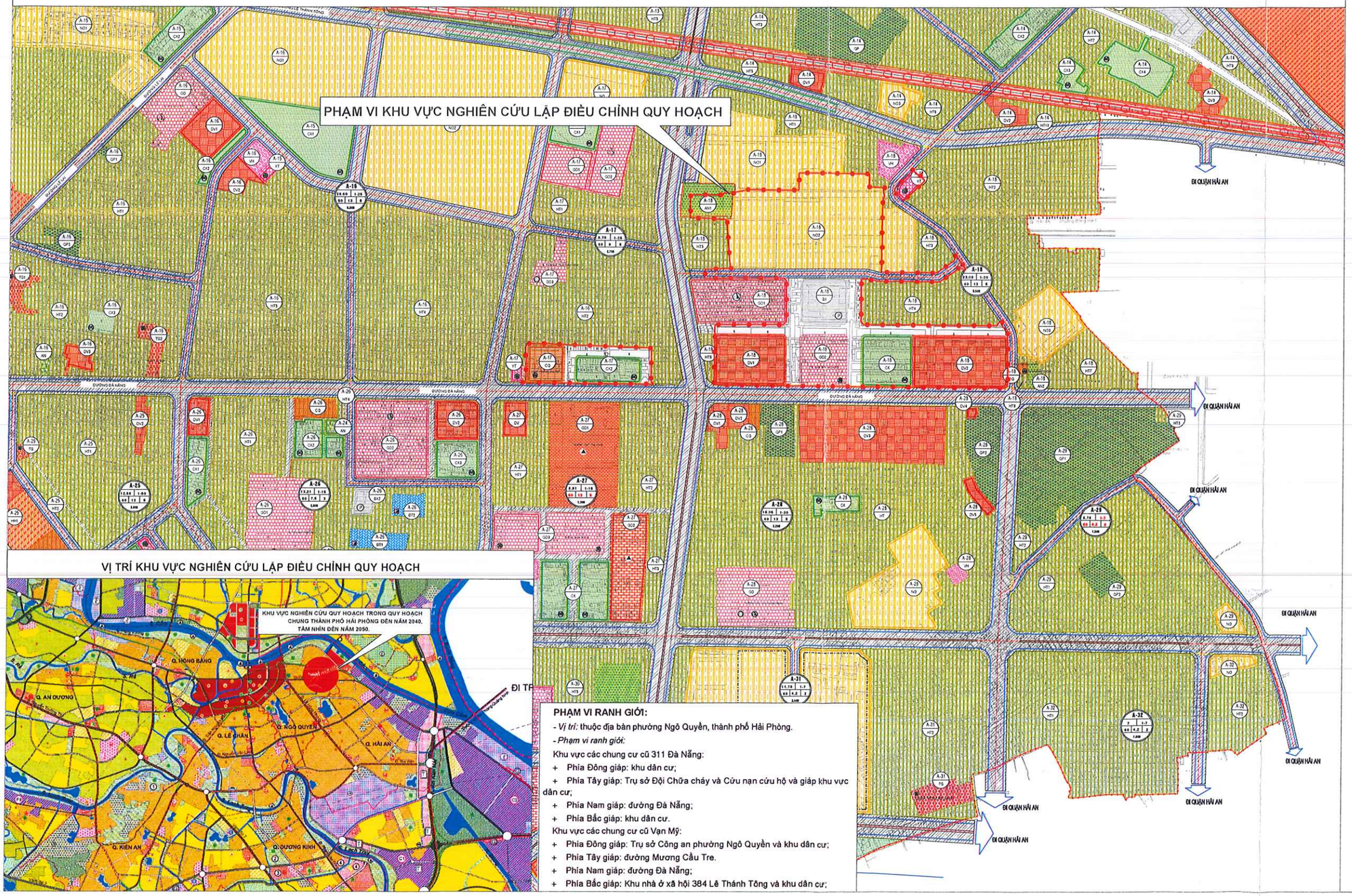
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NGÔ QUYỀN - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG.

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT

B

VỊ TRÍ KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TRÍCH TỪ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 QUẬN NGÔ QUYỀN ĐẾN NĂM 2040

(THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 1199/QĐ-UBND NGÀY 16/04/2025 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG)



KÝ HIỆU:

RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH
DIỆN TÍCH = 97.573,16M2

HIỆN TRẠNG	QUY HOẠCH ĐỢT ĐẦU	QUY HOẠCH DÀI HẠN	
			NHÓM NHÀ Ở
			HỖN HỢP NHÓM NHÀ Ở VÀ DỊCH VỤ CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ
			Y TẾ
			VĂN HÓA, THỂ DỤC THỂ THAO
			GIÁO DỤC - TRƯỜNG THPT
			GIÁO DỤC - TRƯỜNG THCS, TIỂU HỌC, MẦM NON
			CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ
			CÂY XANH CHUYÊN DỤNG
			KHU DỊCH VỤ
			AN NINH
			QUỐC PHÒNG
			ĐƯỜNG GIAO THÔNG
			ĐẤT BÃI ĐỖ XE
			HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC

VỊ TRÍ KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

PHẠM VI RANH GIỚI:

- *Vị trí:* thuộc địa bàn phường Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.
- *Phạm vi ranh giới:*

Khu vực các chung cư cũ 311 Đà Nẵng:

+ Phía Đông giáp: khu dân cư;
+ Phía Tây giáp: Trụ sở Đội Chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ và giáp khu vực dân cư;
+ Phía Nam giáp: đường Đà Nẵng;
+ Phía Bắc giáp: khu dân cư.

Khu vực các chung cư cũ Vạn Mỹ:

+ Phía Đông giáp: Trụ sở Công an phường Ngô Quyền và khu dân cư;
+ Phía Tây giáp: đường Mương Cầu Tre.
+ Phía Nam giáp: đường Đà Nẵng;
+ Phía Bắc giáp: Khu nhà ở xã hội 384 Lê Thánh Tông và khu dân cư;

VIỆN QUY HOẠCH HẢI PHÒNG
ĐỊA CHỈ: 34 LÝ TỰ TRỌNG - HỒNG BÀNG - HẢI PHÒNG
TEL: 031 3842685 - FAX: 031 3810818

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẠI KHU VỰC CÁC CHUNG CƯ CŨ VẠN MỸ VÀ 311 ĐÀ NẴNG

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NGÔ QUYỀN - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG.

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT; KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN VÀ ĐÁNH GIÁ ĐẤT XÂY DỰNG

B

HIỆN TRẠNG KHU VỰC NGHIÊN CỨU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH





HIỆN TRẠNG KHU CHUNG CƯ CŨ VẠN MỸ







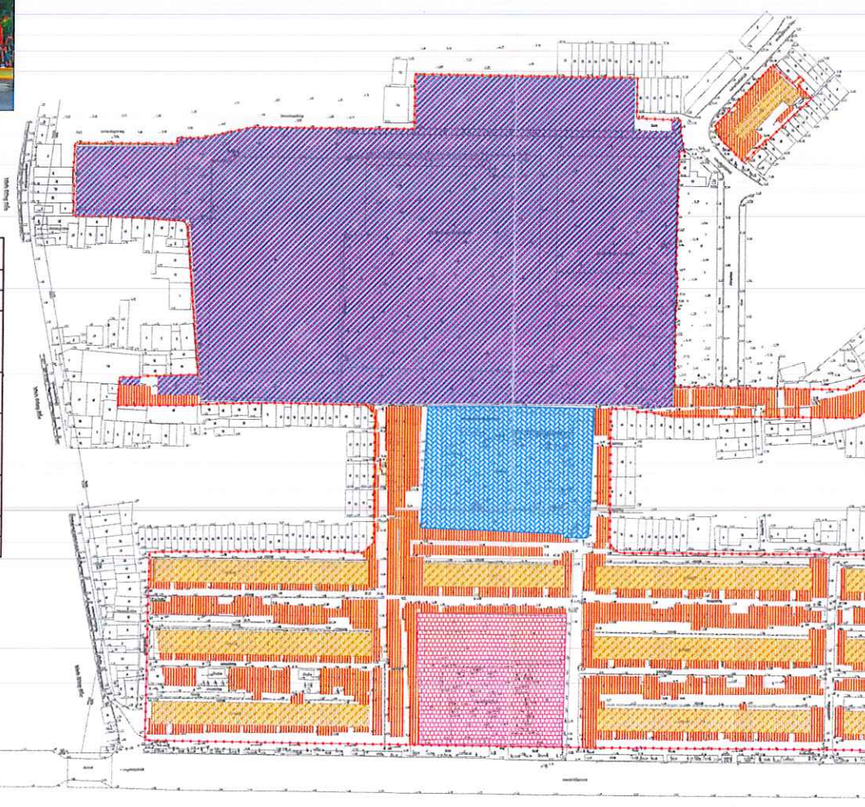
HIỆN TRẠNG XUỐNG CẤP CỦA CÁC KHU CHUNG CƯ



HIỆN TRẠNG KHU CHUNG CƯ 311 ĐÀ NẴNG



TRƯỜNG MẦM NON SAO SÁNG 3



BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
1	Đất nhà liền kề	19.949,64	20,45
2	Đất nhà chung cư hỗn hợp *(5 tòa khu chung cư 311 Đà Nẵng, 11 tòa chung cư cũ thuộc khu vực phường Vạn Mỹ)*	13.659,88	14,00
3	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non *(Trường Mầm non sao sáng 3)*	4.427,07	4,54
4	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng *(Công ty TNHH thương mại dịch vụ Phong Châu, Công ty TNHH Vận tải & đầu tư Nam Phương)*	34.663,88	35,53
5	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo *(Trường Trung cấp Nông nghiệp Thủy sản)*	4.751,89	4,87
6	Đất giao thông	20.120,80	20,61
	TỔNG DIỆN TÍCH	97.573,16	100,00

KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH DIỆN TÍCH = 97.573,16 M2
- ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ
- ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ HỖN HỢP
- ĐẤT TRƯỜNG THCS, TIỂU HỌC, MẦM NON
- ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, TTCN, KHO TÀNG
- ĐẤT TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU, ĐÀO TẠO

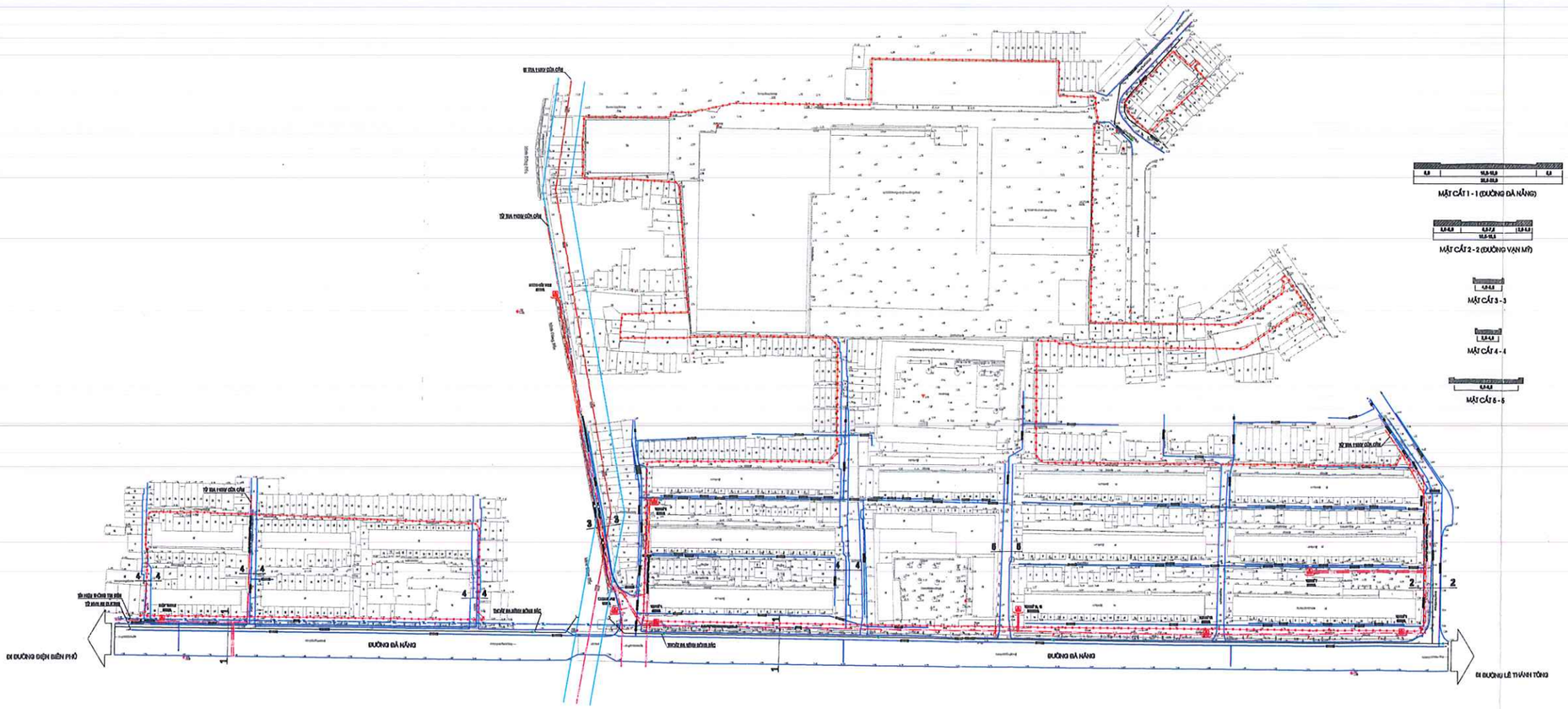
VIỆN QUY HOẠCH HẢI PHÒNG
ĐỊA CHỈ: 34 LÝ TỰ TRỌNG - HỒNG BÀNG - HẢI PHÒNG
TEL: 031.3842685 - FAX: 031.3810818

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẠI KHU VỰC CÁC CHUNG CƯ CŨ VẠN MỸ VÀ 311 ĐÀ NẴNG

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NGÔ QUYỀN - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG.

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

B



KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA
- MIỆNG XẢ
- TUYẾN ỐNG CẤP NƯỚC
- TUYẾN ĐIỆN NGẦM 22KV
- ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV HIỆN TRẠNG VÀ HLBV AN TOÀN ĐƯỜNG DÂY DẪN ĐIỆN TRÊN KHÔNG
- TRẠM HẠ THẾ
- TUYẾN CÁP THÔNG TIN NGẦM

VIỆN QUY HOẠCH HẢI PHÒNG
ĐỊA CHỈ: 34 LÝ TỰ TRỌNG - HỒNG BÀNG - HẢI PHÒNG
TEL: 031.3842885 - FAX: 031.3810818

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẠI KHU VỰC CÁC CHUNG CƯ CŨ VẠN MỸ VÀ 311 ĐÀ NẴNG

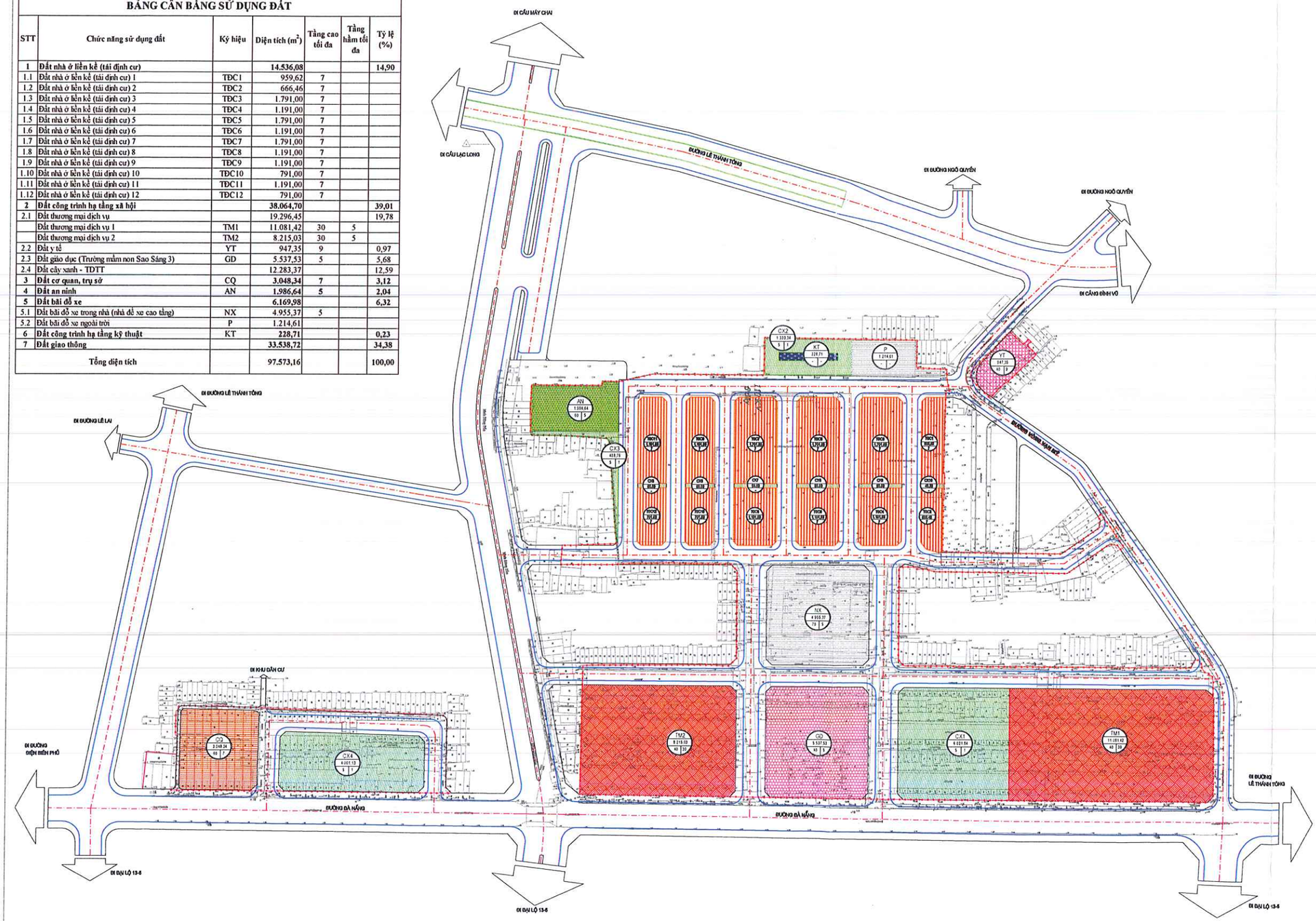
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NGÔ QUYỀN - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG.

BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH

B

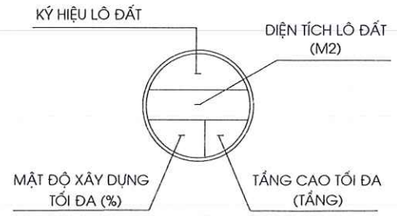
BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m^2)	Tầng cao tối đa	Tầng hầm tối đa	Tỷ lệ (%)
1	**Đất nhà ở liền kề (tái định cư)**		**14.536,08**			**14,90**
1.1	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 1	TĐC1	959,62	7		
1.2	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 2	TĐC2	666,46	7		
1.3	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 3	TĐC3	1.791,00	7		
1.4	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 4	TĐC4	1.191,00	7		
1.5	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 5	TĐC5	1.791,00	7		
1.6	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 6	TĐC6	1.191,00	7		
1.7	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 7	TĐC7	1.791,00	7		
1.8	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 8	TĐC8	1.191,00	7		
1.9	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 9	TĐC9	1.191,00	7		
1.10	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 10	TĐC10	791,00	7		
1.11	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 11	TĐC11	1.191,00	7		
1.12	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 12	TĐC12	791,00	7		
2	**Đất công trình hạ tầng xã hội**		**38.064,70**			**39,01**
2.1	Đất thương mại dịch vụ		19.296,45			19,78
	Đất thương mại dịch vụ 1	TM1	11.081,42	30	5	
	Đất thương mại dịch vụ 2	TM2	8.215,03	30	5	
2.2	Đất y tế	YT	947,35	9		0,97
2.3	Đất giáo dục (Trường mầm non Sao Sáng 3)	GD	5.537,53	5		5,68
2.4	Đất cây xanh - TDTT		12.283,37			12,59
3	**Đất cơ quan, trụ sở**	CQ	**3.048,34**	**7**		**3,12**
4	**Đất an ninh**	AN	**1.986,64**	**5**		**2,04**
5	**Đất bãi đỗ xe**		**6.169,98**			**6,32**
5.1	Đất bãi đỗ xe trong nhà (nhà để xe cao tầng)	NX	4.955,37	5		
5.2	Đất bãi đỗ xe ngoài trời	P	1.214,61			
6	**Đất công trình hạ tầng kỹ thuật**	KT	**228,71**			**0,23**
7	**Đất giao thông**		**33.538,72**			**34,38**
	Tổng diện tích		**97.573,16**			**100,00**



KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH DIỆN TÍCH = 97.573,16 M2
- ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ
- ĐẤT THƯƠNG MẠI
- ĐẤT GIÁO DỤC (TRƯỜNG MẦM NON SAO SÁNG 3)
- ĐẤT Y TẾ
- ĐẤT CƠ QUAN TRỤ SỞ
- ĐẤT AN NINH
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- ĐẤT BÃI ĐỖ XE
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG

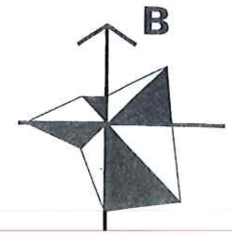


VIỆN QUY HOẠCH HẢI PHÒNG
ĐỊA CHỈ: 34 LÝ TỰ TRỌNG - HỒNG BÀNG - HẢI PHÒNG
TEL: 031.3842885 - FAX: 031.3810818

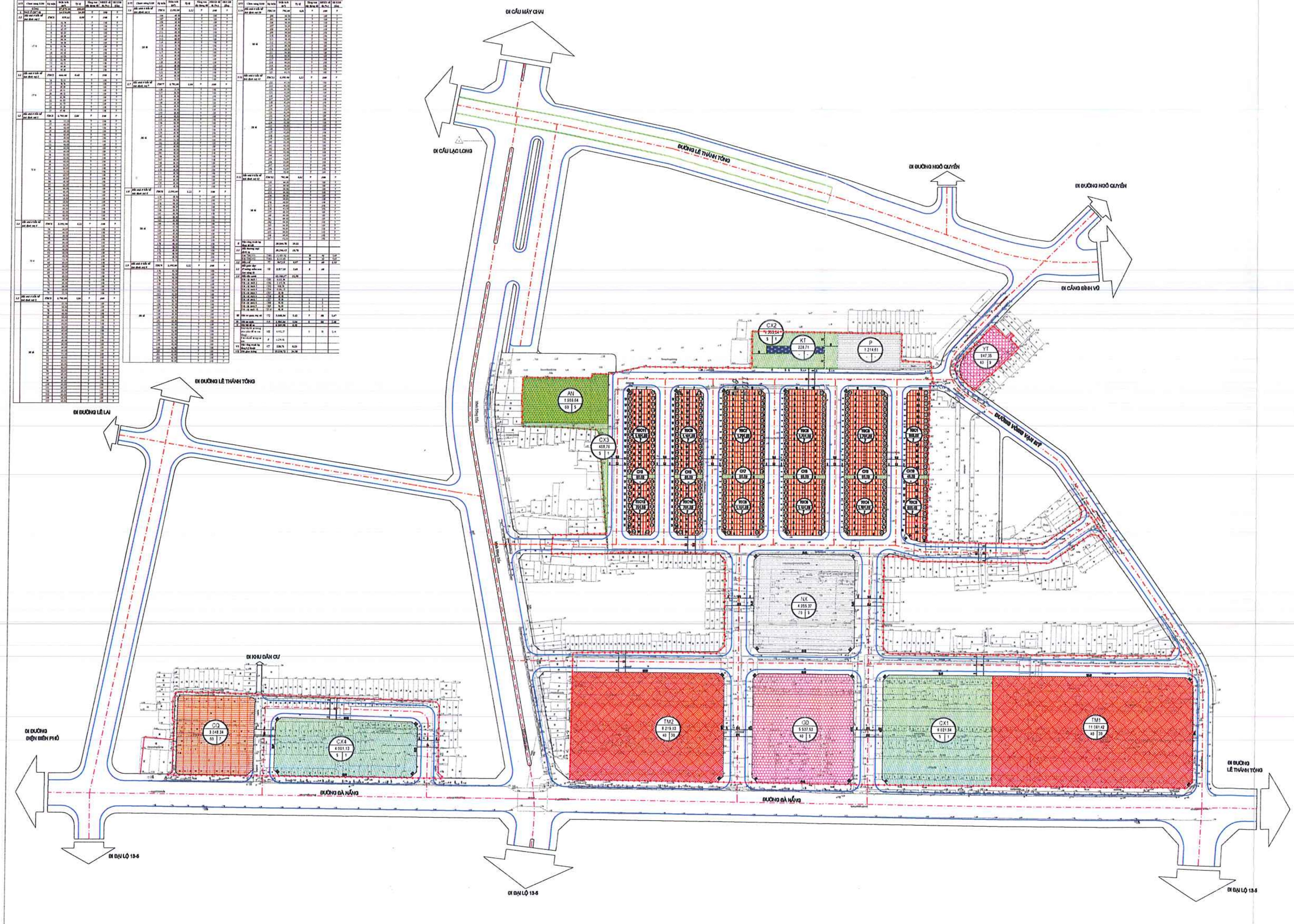
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẠI KHU VỰC CÁC CHUNG CƯ CŨ VẠN MỸ VÀ 311 ĐÀ NẴNG

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NGÔ QUYỀN - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG.

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT

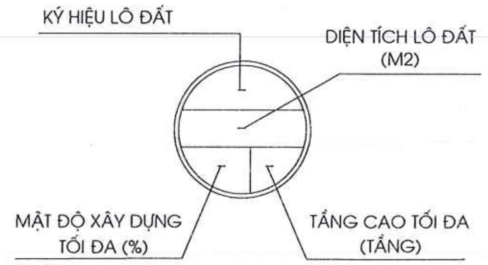


[illegible]	[illegible]



KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH DIỆN TÍCH = 97.573,16 M2
- ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ
- ĐẤT THƯƠNG MẠI
- ĐẤT GIÁO DỤC (TRƯỜNG MẦM NON SAO SÁNG 3)
- ĐẤT Y TẾ
- ĐẤT CƠ QUAN TRỤ SỞ
- ĐẤT AN NINH
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- ĐẤT BÃI ĐỖ XE
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG



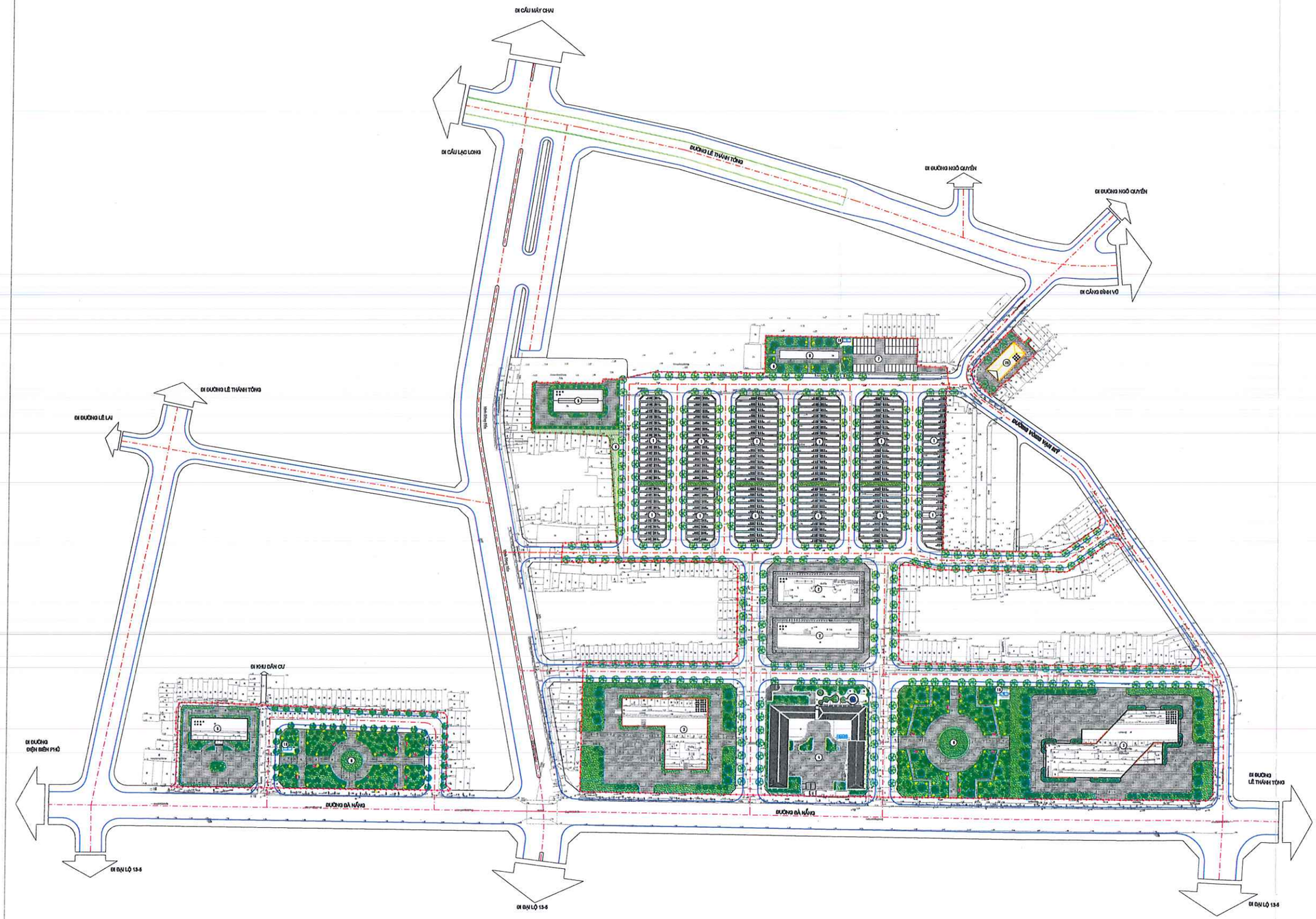
VIỆN QUY HOẠCH HẢI PHÒNG
ĐỊA CHỈ: 34 LÝ TỰ TRỌNG - HỒNG BÀNG - HẢI PHÒNG
TEL: 031 3842885 - FAX: 031 3810818

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẠI KHU VỰC CÁC CHUNG CƯ CŨ VẠN MỸ VÀ 311 ĐÀ NẴNG

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NGÔ QUYỀN - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN

B



KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH DIỆN TÍCH = 97.573,16 M2
- SÂN GẠCH
- BỒN HOA, CÂY XANH, THẢM CỎ
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- CÂY XANH TÁN RỘNG
- CÂY BỤI
- GHẾ NGỒI CÔNG CỘNG
- ĐÈN BỐ TRÍ DÀNH CHO CÔNG VIÊN

CHÚ THÍCH:

1. NHÀ LIỀN KỀ (TÁI ĐỊNH CƯ)
2. NHÀ ĐỂ XE CAO TẦNG
3. TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI
4. TRƯỜNG MẦM NON
5. CƠ QUAN, TRỤ SỞ
6. CÂY XANH, THẢM CỎ
7. BÃI ĐỖ XE
8. BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI NGẦM
9. TRẠM Y TẾ
10. NHÀ VỆ SINH CÔNG CỘNG

VIỆN QUY HOẠCH HẢI PHÒNG
ĐỊA CHỈ: 34 LÝ TỰ TRỌNG - HỒNG BÀNG - HẢI PHÒNG
TEL: 031.3842835 - FAX: 031.3810818

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẠI KHU VỰC CÁC CHUNG CƯ CŨ VẠN MỸ VÀ 311 ĐÀ NẴNG

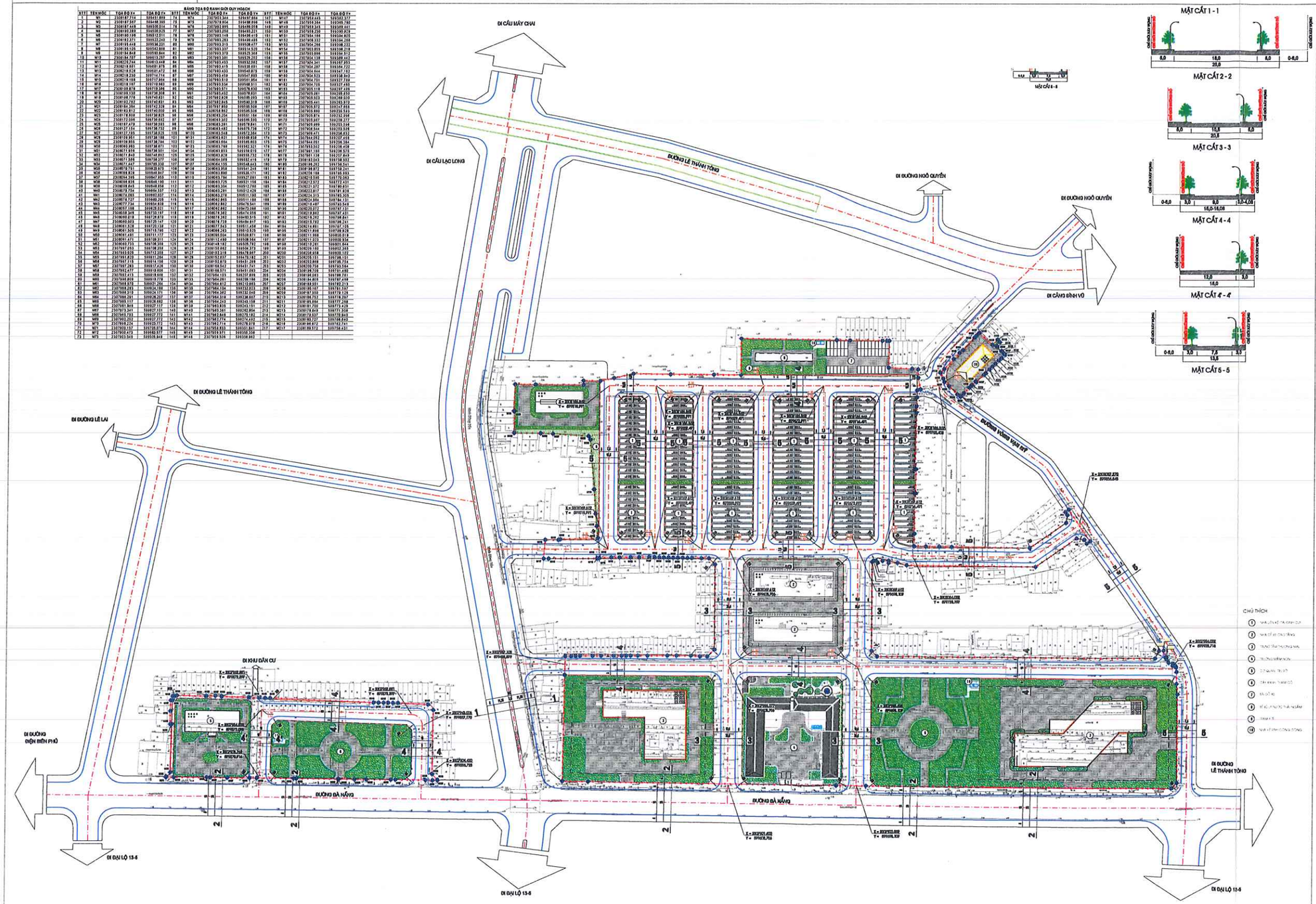
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NGÔ QUYỀN - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG.

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG VÀ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

B

BẢNG TỌA ĐỘ ĐỈNH ĐƯỜNG QUY HOẠCH

STT	TÊN MỐC	TỌA ĐỘ X=	TỌA ĐỘ Y=	STT	TÊN MỐC	TỌA ĐỘ X=	TỌA ĐỘ Y=	STT	TÊN MỐC	TỌA ĐỘ X=	TỌA ĐỘ Y=
1	M1	2308187.234	589441.899	74	M74	2307933.344	589447.664	147	M147	2307907.445	589532.377
2	M2	2308187.307	589448.585	75	M75	2307931.904	589456.758	148	M148	2307909.185	589532.567
3	M3	2308187.648	589455.514	76	M76	2307931.895	589460.559	149	M149	2307909.925	589532.647
4	M4	2308187.988	589462.443	77	M77	2307931.886	589464.360	150	M150	2307910.250	589532.682
5	M5	2308190.198	589512.511	78	M78	2307931.148	589466.419	151	M151	2307934.199	589534.903
6	M6	2308187.371	589512.248	79	M79	2307931.263	589469.685	152	M152	2307934.332	589534.248
7	M7	2308191.448	589536.231	80	M80	2307931.313	589508.677	153	M153	2307934.268	589538.232
8	M8	2308191.185	589542.864	81	M81	2307931.337	589514.520	154	M154	2307934.205	589538.216
9	M9	2308194.848	589543.864	82	M82	2307931.370	589523.364	155	M155	2307933.886	589538.317
10	M10	2308194.787	589545.815	83	M83	2307931.403	589532.208	156	M156	2307933.567	589538.417
11	M11	2308229.794	589413.498	84	M84	2307931.433	589540.393	157	M157	2307934.341	589587.893
12	M12	2308219.901	589411.979	85	M85	2307931.463	589548.579	158	M158	2307934.287	589587.733
13	M13	2308219.838	589410.472	86	M86	2307931.493	589560.879	159	M159	2307934.644	589587.782
14	M14	2308219.208	589410.567	87	M87	2307931.498	589562.895	160	M160	2307934.525	589588.942
15	M15	2308219.169	589412.564	88	M88	2307931.510	589564.954	161	M161	2307934.731	589587.788
16	M16	2308219.129	589414.561	89	M89	2307931.544	589566.913	162	M162	2307934.725	589587.745
17	M17	2308218.878	589428.384	90	M90	2307931.571	589576.830	163	M163	2307935.114	589587.698
18	M18	2308218.838	589430.381	91	M91	2307931.598	589586.747	164	M164	2307935.091	589587.650
19	M19	2308149.778	589749.831	92	M92	2307931.628	589589.093	165	M165	2307935.503	589588.938
20	M20	2308149.718	589752.828	93	M93	2307931.658	589591.439	166	M166	2307935.915	589588.926
21	M21	2308149.658	589755.825	94	M94	2307931.802	589600.558	167	M167	2307935.892	589587.966
22	M22	2308149.598	589758.822	95	M95	2307931.946	589609.677	168	M168	2307935.869	589587.006
23	M23	2308149.538	589761.819	96	M96	2307931.977	589612.023	169	M169	2307935.872	589587.004
24	M24	2308149.478	589764.816	97	M97	2307932.007	589614.369	170	M170	2307935.875	589587.002
25	M25	2308077.599	589738.553	98	M98	2307931.937	589615.955	171	M171	2307935.897	589587.977
26	M26	2308077.479	589738.553	99	M99	2307931.867	589617.541	172	M172	2307935.919	589588.952
27	M27	2308077.174	589738.553	100	M100	2307931.440	589617.736	173	M173	2307935.644	589588.938
28	M28	2308077.054	589738.553	101	M101	2307931.013	589617.931	174	M174	2307935.369	589588.924
29	M29	2308076.981	589738.198	102	M102	2307931.021	589618.858	175	M175	2307935.382	589588.458
30	M30	2308076.981	589737.881	103	M103	2307931.748	589618.331	176	M176	2307935.362	589588.458
31	M31	2308076.981	589737.581	104	M104	2307931.776	589617.804	177	M177	2307935.342	589588.458
32	M32	2308077.849	589738.553	105	M105	2307931.878	589609.730	178	M178	2307931.139	589588.458
33	M33	2308077.849	589738.553	106	M106	2307931.980	589601.656	179	M179	2307931.043	589588.458
34	M34	2308077.447	589738.220	107	M107	2307954.155	589599.643	180	M180	2308199.262	589738.541
35	M35	2308078.731	589738.220	108	M108	2307955.958	589599.643	181	M181	2308199.262	589738.541
36	M36	2308078.835	589738.220	109	M109	2307955.890	589598.071	182	M182	2308199.188	589738.553
37	M37	2308078.835	589738.220	110	M110	2307955.796	589596.499	183	M183	2308199.188	589738.553
38	M38	2308078.835	589568.190	111	M111	2307955.725	589597.156	184	M184	2308212.372	589777.431
39	M39	2308078.835	589568.190	112	M112	2307955.595	589597.156	185	M185	2308212.372	589777.431
40	M40	2308078.734	589568.337	113	M113	2307955.291	589597.429	186	M186	2308212.817	589778.838
41	M41	2308078.585	589568.337	114	M114	2307955.278	589597.429	187	M187	2308212.817	589778.838
42	M42	2308077.734	589568.337	115	M115	2307955.885	589597.184	188	M188	2308212.884	589778.531
43	M43	2308077.734	589568.337	116	M116	2307955.885	589597.184	189	M189	2308212.884	589778.531
44	M44	2308078.585	589568.337	117	M117	2307955.885	589597.184	190	M190	2308212.884	589778.531
45	M45	2308078.585	589568.337	118	M118	2307955.885	589597.184	191	M191	2308212.884	589778.531
46	M46	2308078.814	589568.337	119	M119	2307955.885	589597.184	192	M192	2308212.884	589778.531
47	M47	2308068.005	589729.197	120	M120	2307957.739	589594.817	193	M193	2308213.782	589778.241
48	M48	2308068.528	589729.197	121	M121	2307957.545	589594.817	194	M194	2308213.782	589778.241
49	M49	2308061.505	589719.760	122	M122	2308066.245	589593.975	195	M195	2308211.868	589778.838
50	M50	2308061.481	589719.760	123	M123	2308066.504	589593.975	196	M196	2308211.868	589778.838
51	M51	2308061.473	589719.351	124	M124	2308132.480	589598.984	197	M197	2308211.933	589809.934
52	M52	2308060.733	589719.351	125	M125	2308132.480	589598.782	198	M198	2308211.933	589809.934
53	M53	2307997.053	589719.359	126	M126	2308130.643	589598.373	199	M199	2308209.180	589809.345
54	M54	2307993.835	589719.359	127	M127	2308130.518	589598.687	200	M200	2308209.180	589809.345
55	M55	2307991.820	589717.264	128	M128	2308132.637	589479.180	201	M201	2308209.183	589799.181
56	M56	2307991.115	589717.198	129	M129	2308130.643	589479.269	202	M202	2308209.183	589799.181
57	M57	2307991.282	589717.236	130	M130	2308130.643	589481.741	203	M203	2308209.758	589799.084
58	M58	2307992.477	589717.236	131	M131	2308130.643	589481.993	204	M204	2308209.758	589799.084
59	M59	2307993.413	589717.236	132	M132	2307964.185	589207.836	205	M205	2308189.083	589799.741
60	M60	2307993.413	589717.236	133	M133	2307964.185	589207.836	206	M206	2308189.083	589799.741
61	M61	2307998.570	589717.264	134	M134	2307964.632	589213.885	207	M207	2308189.083	589799.741
62	M62	2307998.570	589717.264	135	M135	2307964.632	589213.885	208	M208	2308189.083	589799.741
63	M63	2307998.570	589717.264	136	M136	2307964.632	589213.885	209	M209	2308189.083	589799.741
64	M64	2307998.570	589717.264	137	M137	2307964.632	589213.885	210	M210	2308189.083	589799.741
65	M65	2307998.570	589717.264	138	M138	2307964.632	589213.885	211	M211	2308189.083	589799.741
66	M66	2307991.849	589697.117	139	M139	2307965.830	589213.885	212	M212	2308189.083	589799.741
67	M67	2307991.849	589697.117	140	M140	2307965.830	589213.885	213	M213	2308189.083	589799.741
68	M68	2307965.783	589697.272	141	M141	2307965.848	589178.183	214	M214	2308189.037	589799.845
69	M69	2307965.783	589697.272	142	M142	2307965.848	589178.183	215	M215	2308189.037	589799.845
70	M70	2307965.234	589693.272	143	M143	2307962.714	589178.183	216	M216	2308189.072	589799.741
71	M71	2307965.234	589693.272	144	M144	2307962.714	589178.183	217	M217	2308189.072	589799.741
72	M72	2307965.475	589668.877	145	M145	2307965.575	589178.183				
73	M73	2307965.848	589668.844	146	M146	2307965.575	589178.183				



KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH
- SÂN GẠCH
- BỒN HOA, CÂY XANH, THẢM CỎ
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- BÁN KÍNH
- CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- X = ... Y = ... TỌA ĐỘ TIM ĐƯỜNG
- CAO ĐỘ THIẾT KẾ (CAO ĐỘ LỤC ĐỊA)
- MỐC RANH GIỚI

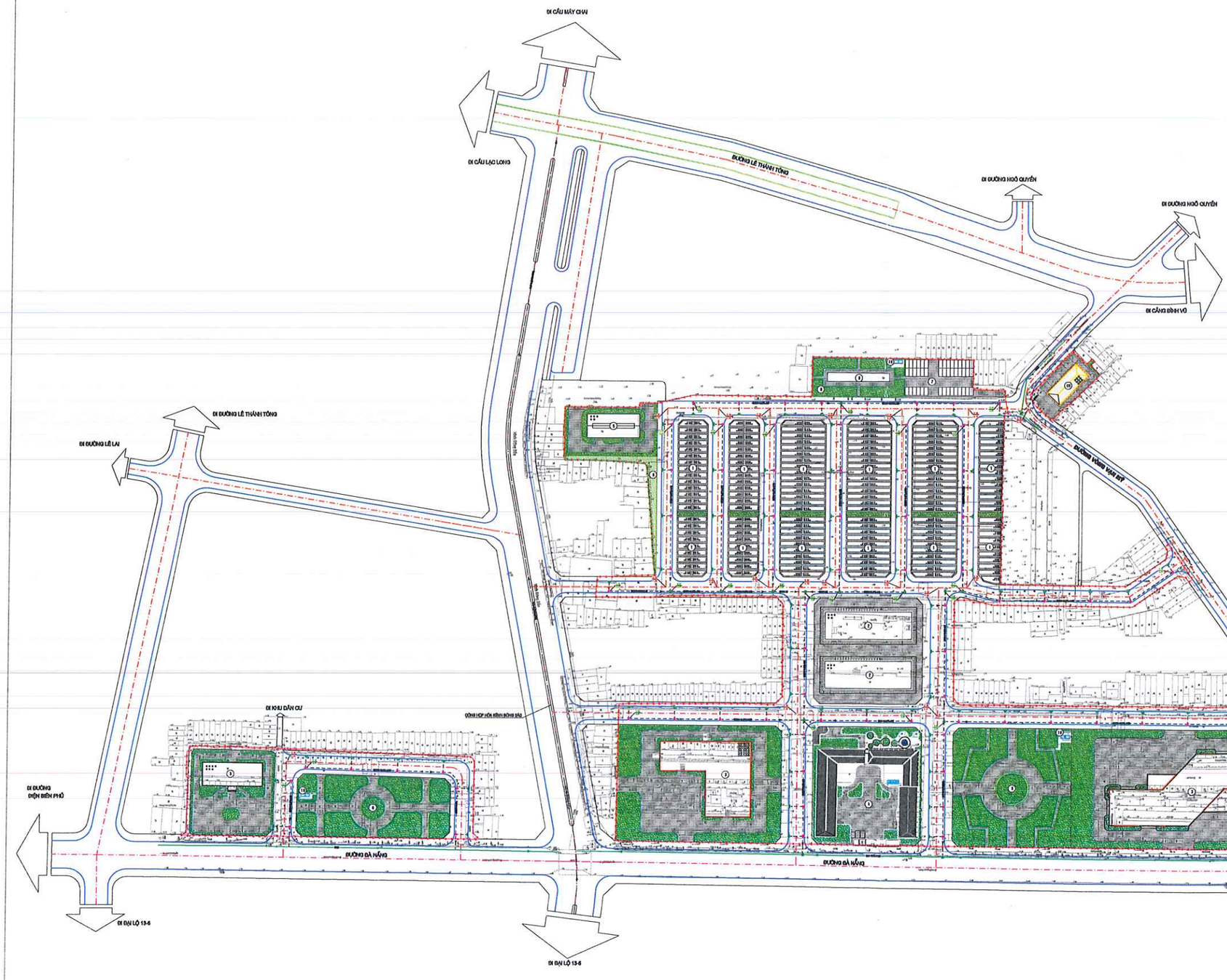
VIỆN QUY HOẠCH HẢI PHÒNG
ĐỊA CHỈ: 34 LÝ TỰ TRỌNG - HỒNG BÀNG - HẢI PHÒNG
TEL: 031.3842885 - FAX: 031.3810818

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẠI KHU VỰC CÁC CHUNG CƯ CŨ VẠN MỸ VÀ 311 ĐÀ NẴNG

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NGÔ QUYỀN - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG.

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT

B



KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH
- SÂN GẠCH
- BỒN HOA, CÂY XANH, THẢM CỎ
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA HIỆN TRẠNG
- CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA QUY HOẠCH
  CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA QUY HOẠCH (GĐ SAU)
- D...-I...-L... B×H... — ĐƯỜNG KÍNH (MM) - ĐỘ DỐC (%) - CHIỀU DÀI (M)
  CHIỀU RỘNG (MM) X CHIỀU SÂU (MM)
- GA NƯỚC MƯA
- CAO ĐỘ NỀN XÂY DỰNG (M)
  CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
- CAO ĐỘ ĐÁY CỐNG (M)
  CAO ĐỘ MẶT ĐẤT THIẾT KẾ (M)

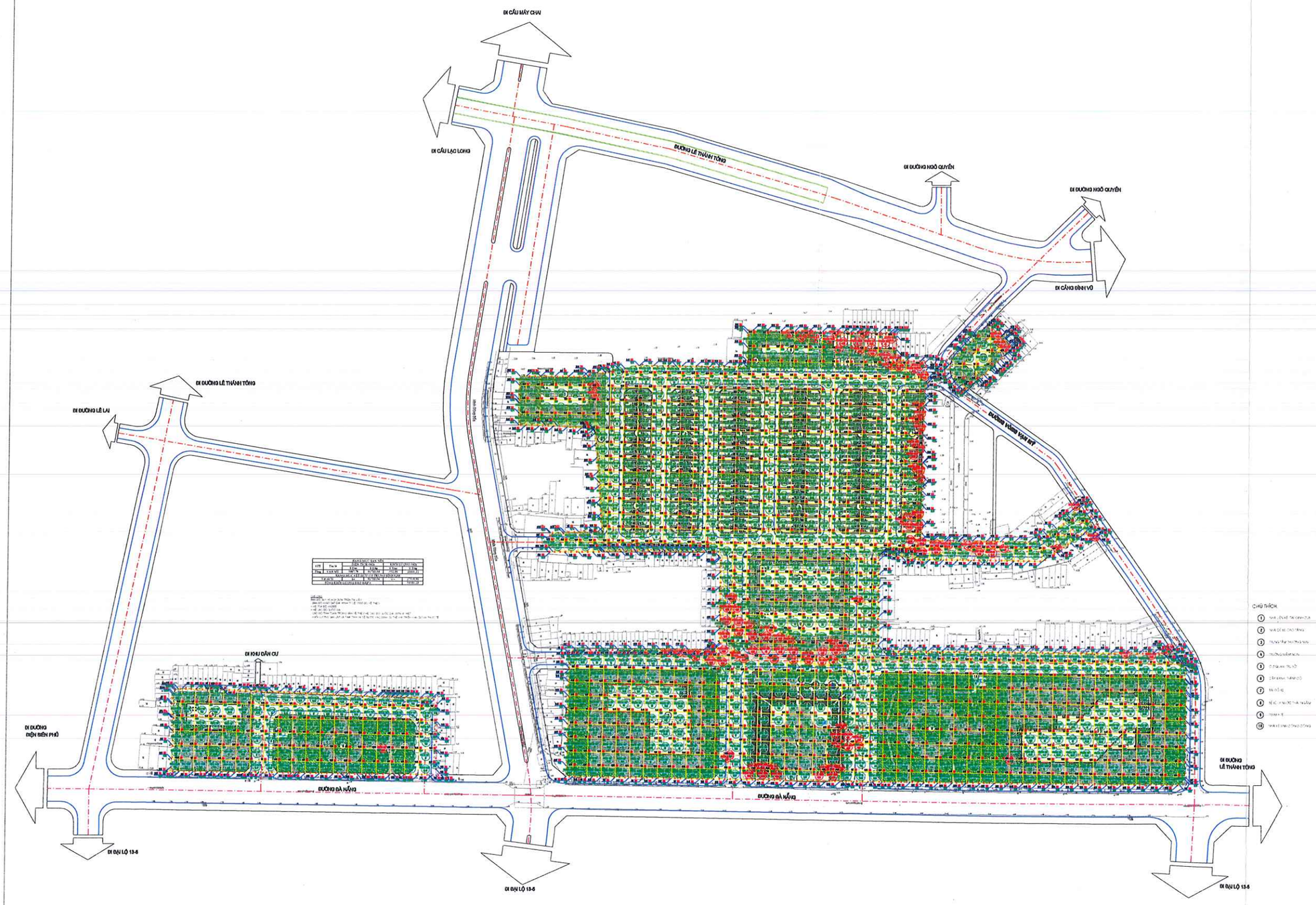
VIỆN QUY HOẠCH HẢI PHÒNG
ĐỊA CHỈ: 34 LÝ TỰ TRỌNG - HỒNG BÀNG - HẢI PHÒNG
TEL: 031.3842885 - FAX: 031.3810818

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẠI KHU VỰC CÁC CHUNG CƯ CŨ VẠN MỸ VÀ 311 ĐÀ NẴNG

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NGÔ QUYỀN - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG.

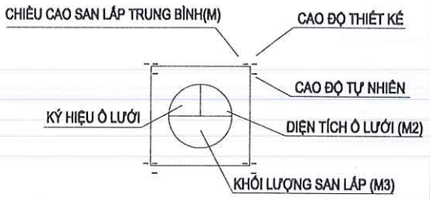
BẢN ĐỒ KHỐI LƯỢNG SAN NỀN

B



KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH
- SÂN GẠCH
- BỒN HOA, CÂY XANH, THẢM CỎ
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG



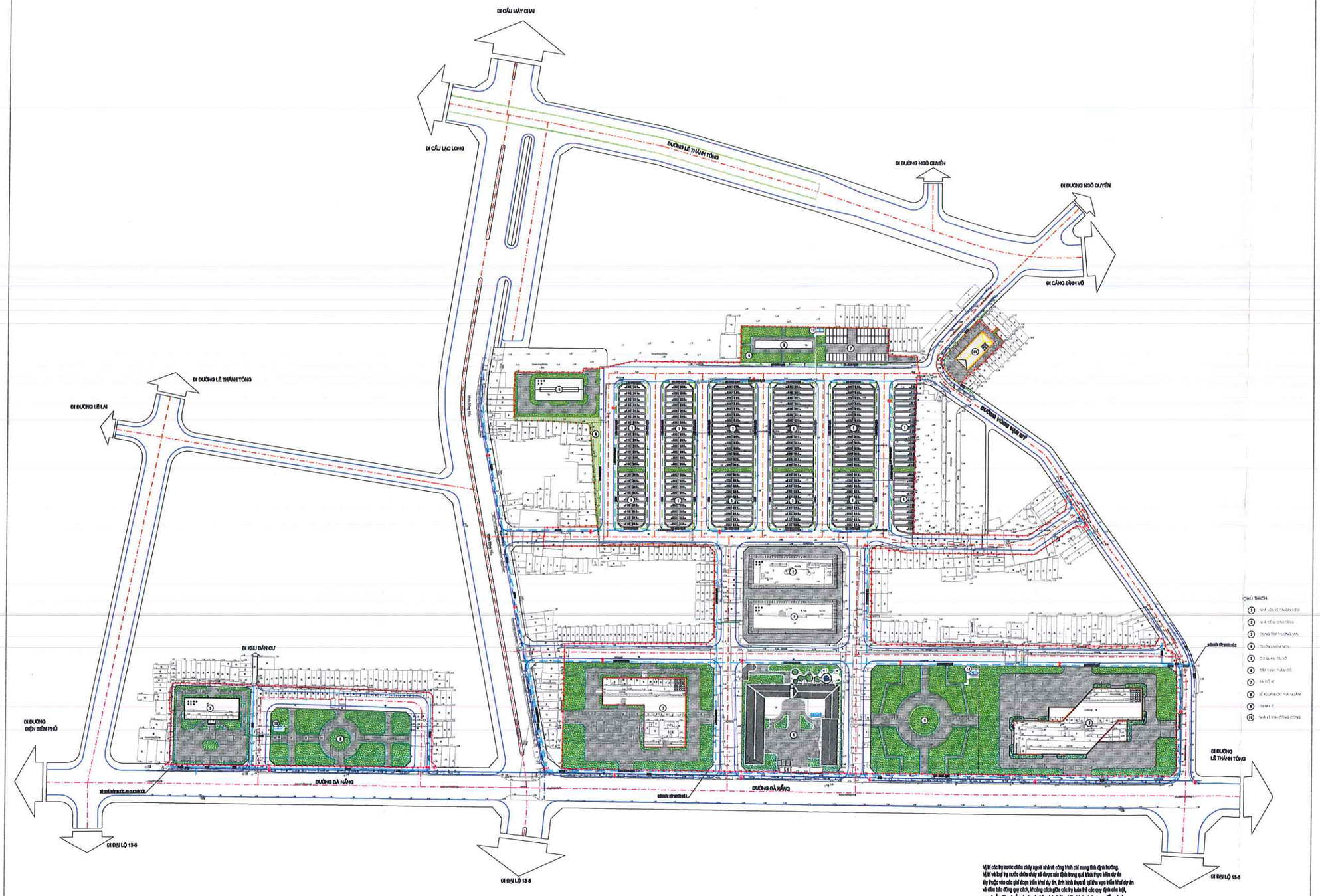
VIỆN QUY HOẠCH HẢI PHÒNG
ĐỊA CHỈ: 34 LÝ TỰ TRỌNG - HỒNG BÀNG - HẢI PHÒNG
TEL: 031.3842885 - FAX: 031.3810818

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẠI KHU VỰC CÁC CHUNG CƯ CŨ VẠN MỸ VÀ 311 ĐÀ NẴNG

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NGÔ QUYỀN - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG.

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH CẤP NƯỚC

B



Vị trí các trụ nước chữa cháy ngoài nhà và công trình chỉ mang tính định hướng. Vị trí và loại trụ nước chữa cháy sẽ được xác định trong quá trình thực hiện dự án lấy theo các giai đoạn triển khai dự án, tính hình thực tế tại khu vực triển khai dự án và đảm bảo đúng quy cách, khoảng cách giữa các trụ tuân thủ các quy định của luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các văn bản pháp luật ... hiện hành và được sự đồng ý của các bên liên quan.

KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH
- SÂN GẠCH
- BỒN HOA, CÂY XANH, THẢM CỎ
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- TUYẾN ỐNG NƯỚC SẠCH HIỆN TRẠNG
- TUYẾN ỐNG NƯỚC SẠCH QUY HOẠCH
- TRỤ NƯỚC CHỮA CHÁY QUY HOẠCH
- L: CHIỀU DÀI TUYẾN (m)
- D(DN): ĐƯỜNG KÍNH ỐNG (mm)
- i: ĐỘ DỐC

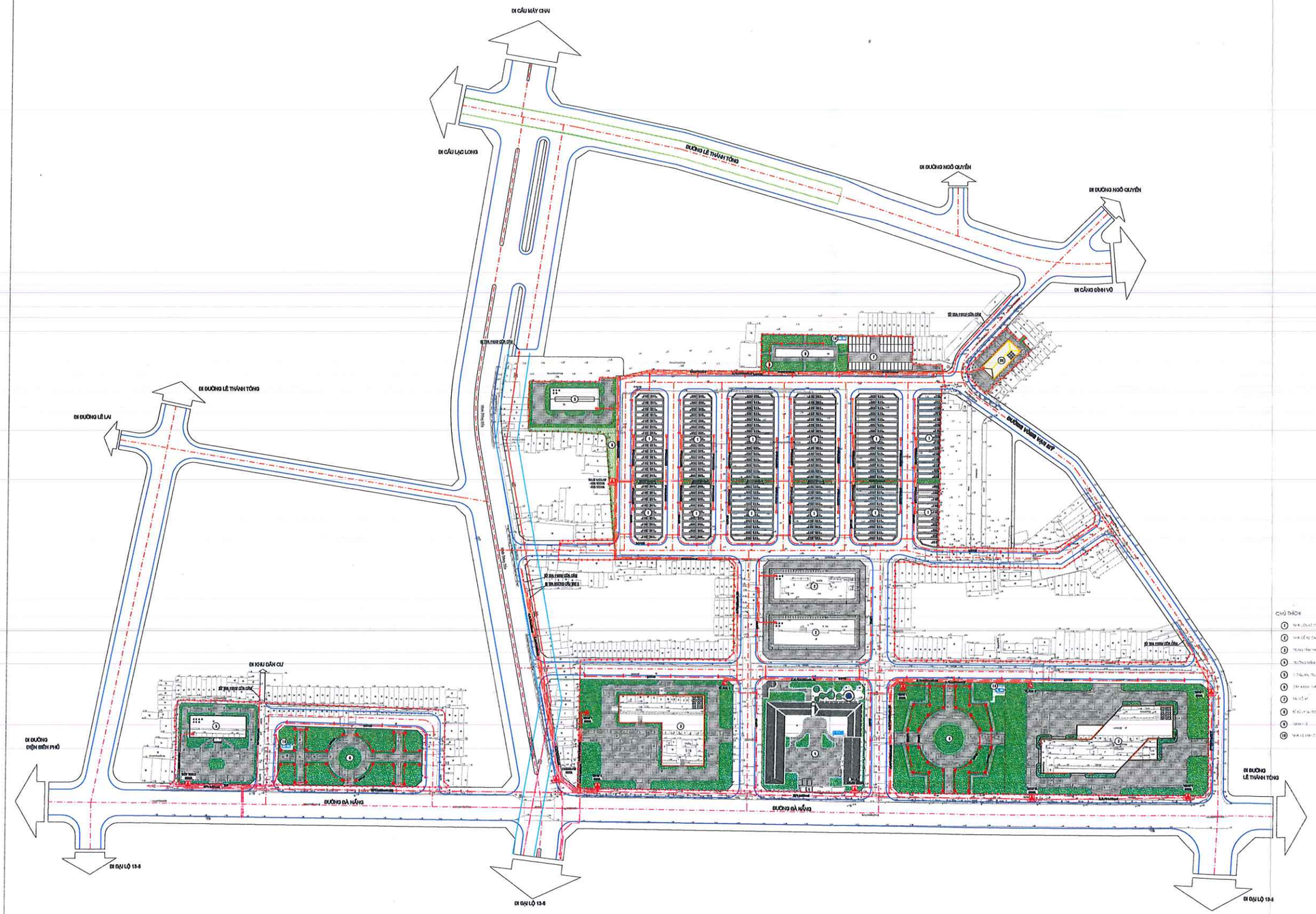
VIỆN QUY HOẠCH HẢI PHÒNG
ĐỊA CHỈ: 34 LÝ TỰ TRỌNG - HỒNG BÀNG - HẢI PHÒNG
TEL: 031.3842885 - FAX: 031.3810818

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẠI KHU VỰC CÁC CHUNG CƯ CŨ VẠN MỸ VÀ 311 ĐÀ NẴNG

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NGÔ QUYỀN - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG.

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG

B



CHÚ THÍCH

1. NHÀ LÀM VIỆC CÔNG TY
2. NHÀ ĐỂ XE CHUNG CƯ
3. TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI
4. TRƯỜNG MẦM NON
5. CÔNG VIÊN TRỒNG CỎ
6. SÂN BÓNG THẢM CỎ
7. NHÀ Ở
8. NHÀ Ở KẾT HỢP THƯƠNG MẠI
9. TRẠM Y TẾ
10. NHÀ VỆ SINH CÔNG CỘNG

KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH
- SÂN GẠCH
- BỒN HOA, CÂY XANH, THẢM CỎ
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- HỘP KỸ THUẬT QUY HOẠCH
- TRẠM HẠ THẾ HIỆN TRẠNG, QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV HIỆN TRẠNG VÀ HLBV AN TOÀN ĐƯỜNG DÂY DẪN ĐIỆN TRÊN KHÔNG
- 22kv ĐƯỜNG CÁP NGẦM 22KV HIỆN TRẠNG
- 22kV ĐƯỜNG CÁP NGẦM 22KV QUY HOẠCH
- 0,4kV ĐƯỜNG CÁP NGẦM 0,4KV QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG ĐIỆN CHIẾU SÁNG QUY HOẠCH
- ĐÈN CHIẾU SÁNG ĐƯỜNG, CÔNG VIÊN QUY HOẠCH

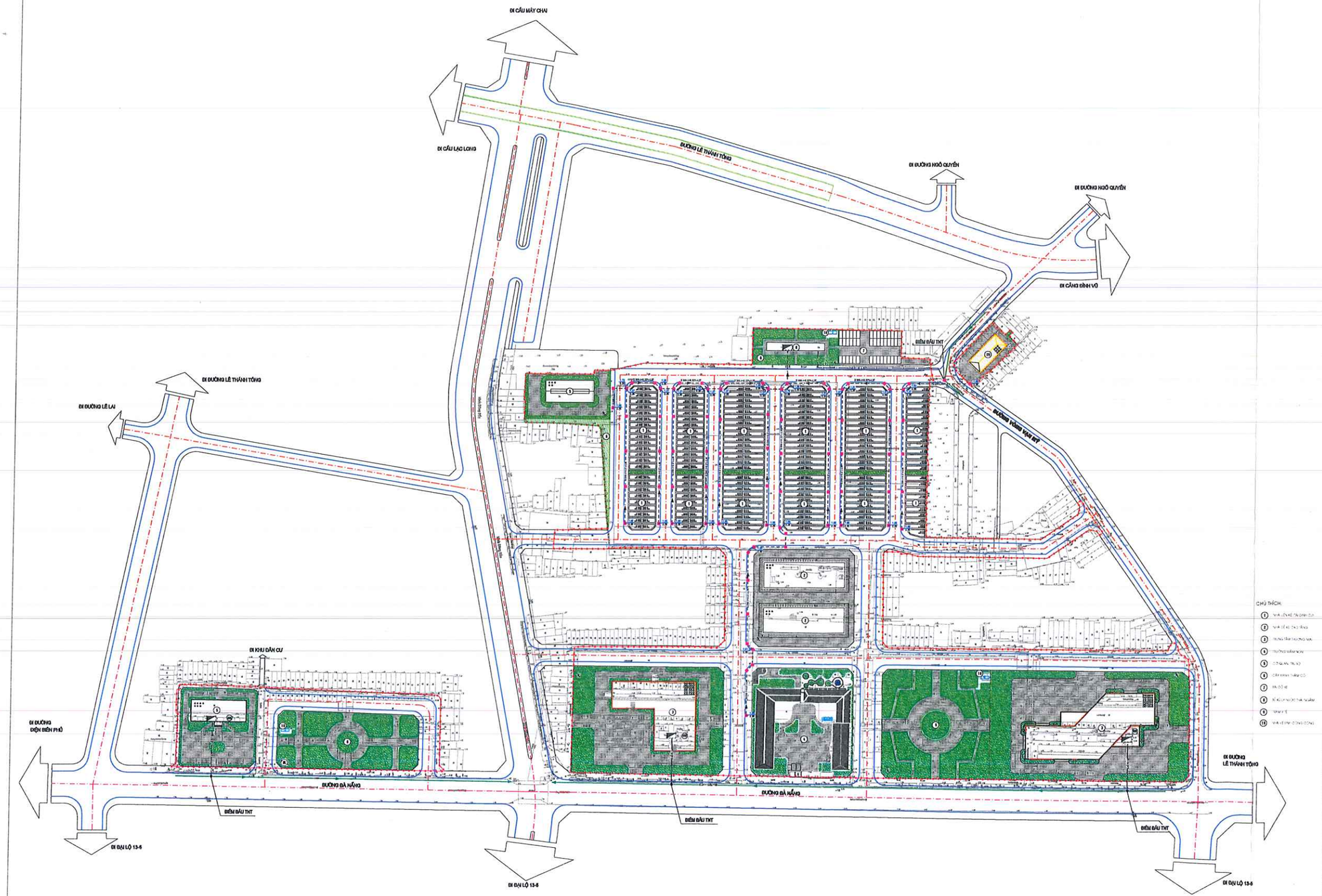
VIỆN QUY HOẠCH HẢI PHÒNG
ĐỊA CHỈ: 34 LÝ TỰ TRỌNG - HỒNG BÀNG - HẢI PHÒNG
TEL: 031.3842895 - FAX: 031.3810818

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẠI KHU VỰC CÁC CHUNG CƯ CŨ VẠN MỸ VÀ 311 ĐÀ NẴNG

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NGÔ QUYỀN - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG.

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH THOÁT NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN

B



KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH
- SÂN GẠCH
- BỒN HOA, CÂY XANH, THẢM CỎ
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA HIỆN TRẠNG
- CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI QUY HOẠCH
- ỐNG CÓ ÁP LỰC QUY HOẠCH
- D...-i=...%-L... ĐƯỜNG KÍNH (MM)- ĐỘ DỐC (%)- CHIỀU DÀI (M)
- KHU VỰC XỬ LÝ NƯỚC THẢI CỤC BỘ
- KHU XỬ LÝ NƯỚC THẢI QUY HOẠCH
- Ⓡ ĐIỂM TẬP TRUNG CTR
- CAO ĐỘ ĐÁY CỐNG (M)
  CAO ĐỘ MẶT ĐẤT THIẾT KẾ (M)

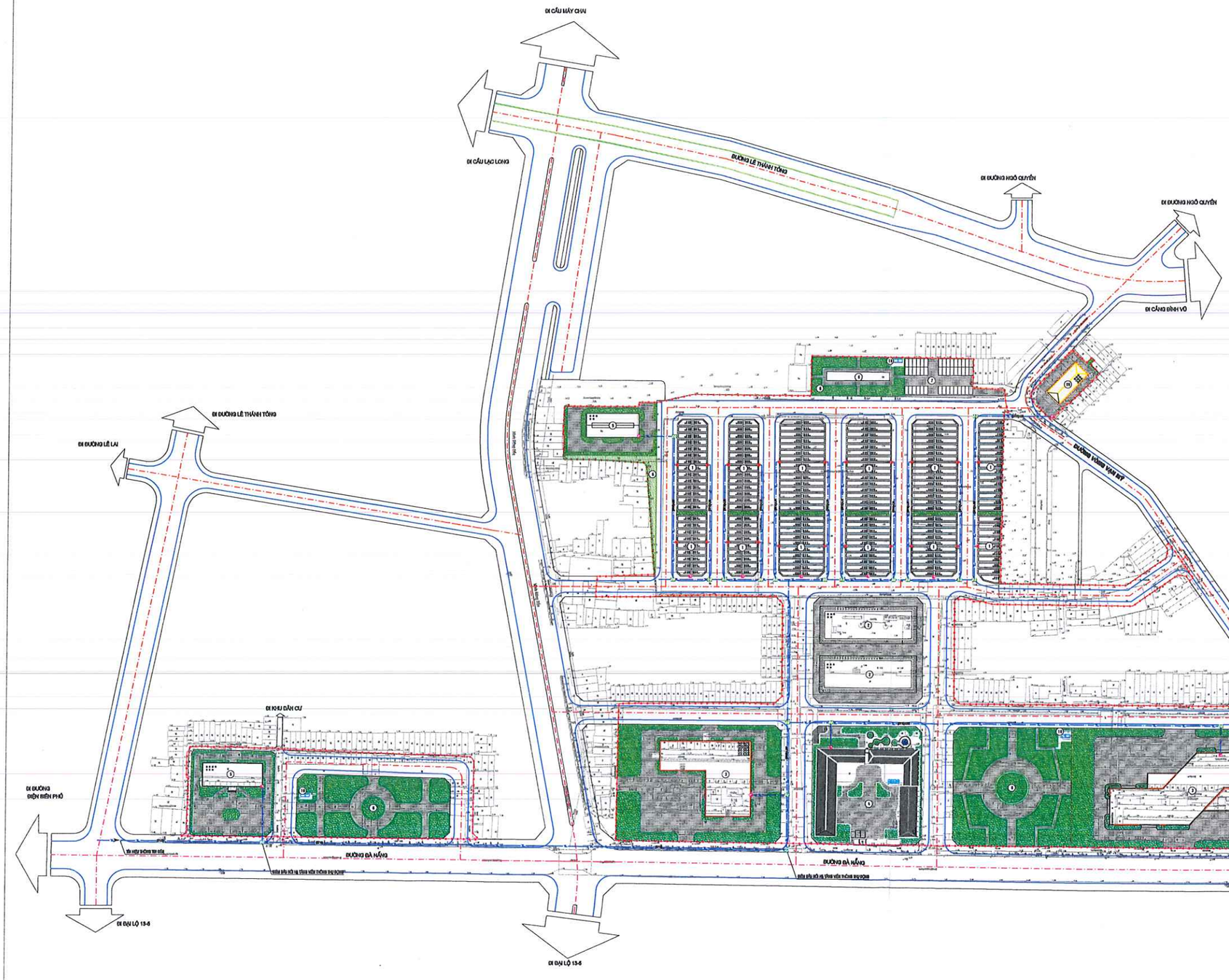
VIỆN QUY HOẠCH HẢI PHÒNG
ĐỊA CHỈ: 34 LÝ TỰ TRỌNG - HỒNG BÀNG - HẢI PHÒNG
TEL: 031.3842885 - FAX: 031.3810818

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẠI KHU VỰC CÁC CHUNG CƯ CŨ VẠN MỸ VÀ 311 ĐÀ NẴNG

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NGÔ QUYỀN - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG.

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG

B



KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH
- SÂN GẠCH
- BỒN HOA, CÂY XANH, THẢM CỎ
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- TUYẾN THÔNG TIN NGẦM HIỆN TRẠNG
- TUYẾN THÔNG TIN NGẦM QUY HOẠCH
- TỦ CÁP
- HỘP CÁP
- BỂ CÁP

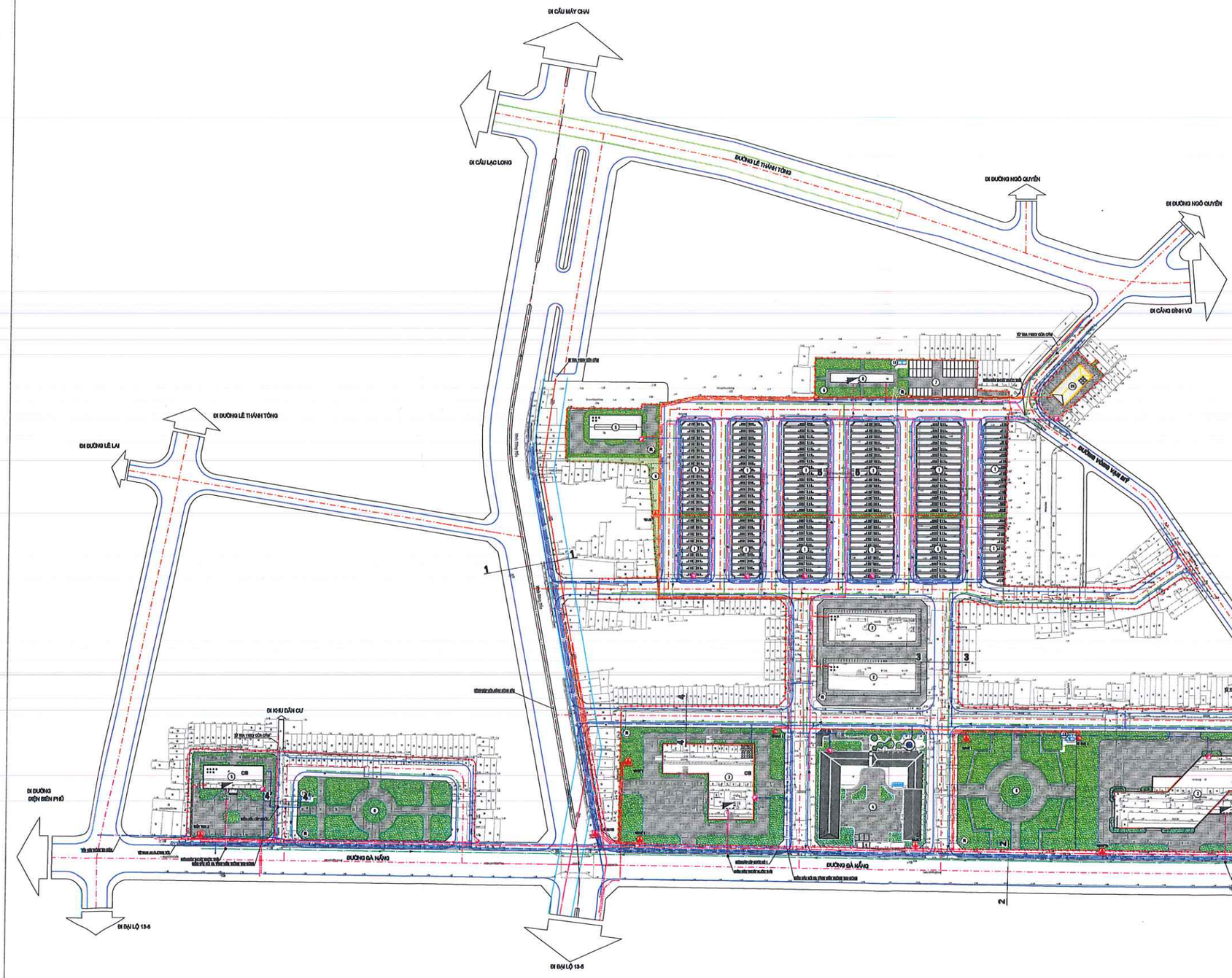
VIỆN QUY HOẠCH HẢI PHÒNG
ĐỊA CHỈ: 34 LÝ TỰ TRỌNG - HỒNG BÀNG - HẢI PHÒNG
TEL: 031.3842885 - FAX: 031.3810818

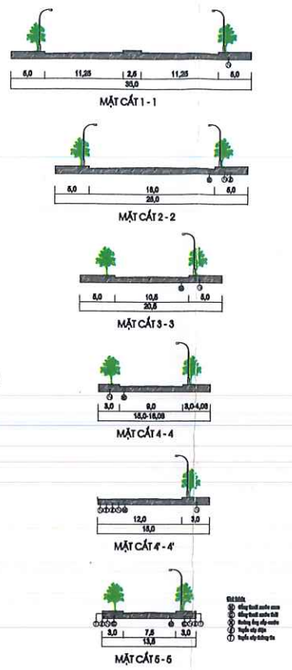
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẠI KHU VỰC CÁC CHUNG CƯ CŨ VẠN MỸ VÀ 311 ĐÀ NẴNG

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NGÔ QUYỀN - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG.

BẢN ĐỒ TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY, ĐƯỜNG ỐNG KỸ THUẬT

B





KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH
- SÂN GẠCH
- BỒN HOA, CÂY XANH, THẢM CỎ
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA HIỆN TRẠNG
- **CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA QUY HOẠCH**
- **CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI QUY HOẠCH**
- **CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI CÓ ÁP QUY HOẠCH**
- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI QUY HOẠCH
- CB — ĐIỂM TẬP TRUNG CTR KHU VỰC XỬ LÝ NƯỚC THẢI CỤC BỘ
- ỐNG NƯỚC SẠCH HIỆN TRẠNG
- TUYẾN ỐNG NƯỚC SẠCH QUY HOẠCH
- TRẠM HẠ THẾ HIỆN TRẠNG, QUY HOẠCH
- TỦ RMU
- TUYẾN ĐIỆN NGẦM 110KV HIỆN TRẠNG VÀ HLBV TUYẾN ĐIỆN
- TUYẾN ĐIỆN NGẦM 22KV HIỆN TRẠNG
- **TUYẾN ĐIỆN NGẦM 22KV; 0,4KV QUY HOẠCH**
- TUYẾN THÔNG TIN NGẦM HIỆN TRẠNG
- TUYẾN THÔNG TIN NGẦM QUY HOẠCH
- TỦ CÁP

VIỆN QUY HOẠCH HẢI PHÒNG
ĐỊA CHỈ: 34 LÝ TỰ TRỌNG - HỒNG BÀNG - HẢI PHÒNG
TEL: 031.3842885 - FAX: 031.3810818

QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẠI KHU VỰC CÁC CHUNG CƯ CŨ VẠN MỸ VÀ 311 ĐÀ NẴNG

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG VẠN MỸ, PHƯỜNG CẦU TRE - QUẬN NGÔ QUYỀN - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG.

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

B

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

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

Là 2 công trình thương mại dịch vụ tại 2 khu đất được nghiên cứu thiết kế phù hợp công năng với hình khối, kiểu dáng hiện đại.

1.2. Xác định chiều cao xây dựng công trình

**/ Quy định chung:*

- Cốt xây dựng : ≥+2,46m (hệ cao độ lục địa).

**/ Quy định cụ thể: (Được thể hiện chi tiết trong thuyết minh đồ án)*

1.3. 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.

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).

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

- Công trình thương mại dịch vụ:

+ Hình khối: Xây dựng hình khối kiến trúc dựa trên công năng sử dụng của công trình, đảm bảo tính cân đối hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực xung quanh. Hình khối công trình chủ đạo là hình hộp chữ nhật, đường nét đơn giản, cô đọng.

+ Hình thức kiến trúc chủ đạo: Hình thức kiến trúc hiện đại, không gian lớn, gồm khối đế và (các) khối tháp tạo điểm nhấn và điểm nhìn kiến trúc cho khu vực.

Bố trí 2 tầng hầm gửi xe tại 2 công trình Đất thương mại dịch vụ, nhằm đảm bảo diện tích bãi đỗ xe khu vực.

Khối đế: bố trí không gian dịch vụ thương mại, có thể thiết kế tầng để xe để tăng khả năng phục vụ.

Khối tháp: thiết kế các diện kiến trúc khai thác tối ưu không gian cảnh quan xung quanh phục vụ cho công trình.

Hệ thống cửa, ban công, lô gia ... được thiết kế và bố cục thống nhất với tổng thể kiến trúc của công trình. Vật liệu xây dựng: vật liệu hiện đại kết hợp vật liệu địa phương.

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

+ Màu sắc, chiếu sáng: màu sắc công trình chủ đạo là màu sáng, nhẹ, nhã; tại các điểm nhấn có thể sử dụng màu đối lập. Phải lắp đặt hệ thống chiếu sáng công trình.

+ Hình khối: Xây dựng hình khối kiến trúc dựa trên công năng sử dụng của công trình, đảm bảo tính cân đối hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực xung quanh. Hình khối công trình chủ đạo là hình hộp chữ nhật, đường nét đơn giản, cô đọng.

- 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 luồng cây xanh cắt tỉa 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.

1.5. 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.

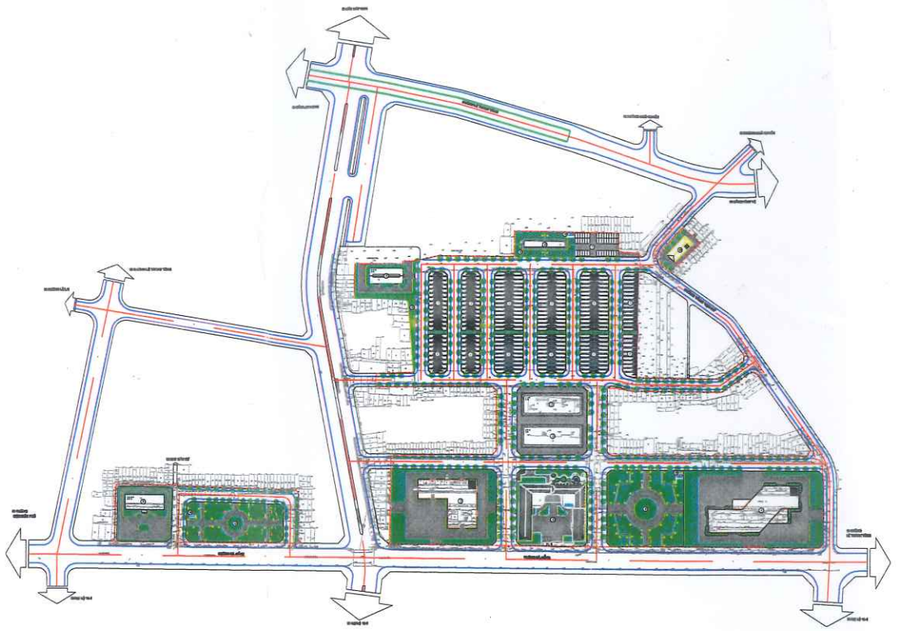
+ Cây xanh sử dụng phải phù hợp với điều kiện khí hậu, thời tiết địa phương. Đảm bảo tạo bóng mát, điều hòa vi khí hậu và hạn chế che khuất kiến trúc công trình, không ảnh hưởng đến hoạt động giao thông.

+ 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, nhà vệ sinh công cộng, thùng rác, biển chỉ dẫn, đèn chiếu sáng, đèn trang trí....

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

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN



KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH DIỆN TÍCH = 97.573,16 M2
- SÂN GẠCH
- BỒN HOA, CÂY XANH, THẢM CỎ
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- CÂY XANH TÁN RỘNG
- CÂY BỤI
- GHẾ NGỒI CÔNG CỘNG
- ĐÈN BỐ TRÍ DÀNH CHO CÔNG VIÊN

CHÚ THÍCH:

① NHÀ LIÊN KẾ (TÁI ĐỊNH CƯ)

② NHÀ ĐỂ XE CAO TẦNG

③ TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI

④ TRƯỜNG MẦM NON

⑤ CƠ QUAN, TRỤ SỞ

⑥ CÂY XANH, THẢM CỎ

⑦ BÃI ĐỖ XE

⑧ BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI NGẦM

⑨ TRẠM Y TẾ

⑩ NHÀ VỆ SINH CÔNG CỘNG

MINH HỌA NHÀ Ở KHU ĐẤT TÁI ĐỊNH CƯ



TRANG THIẾT BỊ ĐÔ THỊ VÀ CÂY XANH CẢNH QUAN



MINH HỌA CẢNH QUAN



① CÂY PHƯỢNG VĨ
② CÂY SÁNG BÀN LOAN
③ CÂY SẤU
④ HOA CÚC MẶT TRỜI
⑤ HOA DÂM BỤT THÁI
⑥ CÂY BÓNG NỔ
⑦ CỎ NHẬT
⑧ CỎ LẠC
⑨ CỎ LÁ TRE
⑩ GẠCH LÁT VỈA HÈ
⑪ GẠCH BỒ VỈA
⑫ TRỤ SẠC SMARTPHONE
⑬ TRỤ UỐNG NƯỚC SẠCH
⑭ GHẾ NGỒI CÔNG VIÊN
⑮ GẠCH CHỈ DƯỜNG NGƯỜI KHIẾM THỊ
⑯ BIỂN ĐƯỜNG
⑰ THÙNG RÁC PHÂN LOẠI
⑱ TRỤ NƯỚC CỨU HỎA
⑲ WC CÔNG CỘNG
⑳ ATM - CRM