

Số: 81/QĐ-UBND

Ngô Quyền, ngày 18 tháng 01 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở và thương mại dịch vụ thấp tầng (trước là dự án khu văn phòng cho thuê và nhà ở cao tầng) tại phường Đông Khê, Quận Ngô Quyền

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN NGÔ QUYỀN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ - CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 38/2010/NĐ - CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về Hồ sơ nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Quyết định số 2483/QĐ-UBND ngày 10/12/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu văn phòng cho thuê và Nhà ở cao tầng tại phường Đông Khê, Quận Ngô Quyền và phường Đông Hải 1, quận Hải An.

Công văn số 3287/UBND-XD ngày 14/6/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu văn phòng cho thuê và Nhà ở cao tầng tại phường Đông Khê, Quận Ngô Quyền và phường Đông Hải 1, quận Hải An do Công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương làm chủ đầu tư.

Quyết định số 1900/QĐ-UBND ngày 03/9/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và ban hành quy định quản lý theo Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu văn phòng cho thuê và nhà ở cao tầng (lần 3) do Công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương làm chủ đầu tư tại phường Đông Khê, Quận Ngô Quyền và phường Đông Hải 1, quận Hải An.

Văn bản số 984/UBND-QLĐT ngày 29/4/2022 của Ủy ban nhân dân Quận Ngô Quyền về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu văn phòng cho thuê và nhà ở cao tầng tại phường Đông Khê, Quận Ngô Quyền.

Văn bản số 1692/VP-QH ngày 08/7/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu văn phòng cho thuê và nhà ở cao tầng tại phường Đông Khê, Quận Ngô Quyền.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở và thương mại dịch vụ thấp tầng (trước là dự án khu văn phòng cho thuê và nhà ở cao tầng) tại phường Đông Khê, Quận Ngô Quyền với những nội dung như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch:

Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở và thương mại dịch vụ thấp tầng (trước là dự án khu văn phòng cho thuê và nhà ở cao tầng) tại phường Đông Khê, Quận Ngô Quyền.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô diện tích quy hoạch:

Vị trí khu đất thuộc địa bàn phường Đông Khê, Quận Ngô Quyền – phường Đông Hải 1, quận Hải An, TP. Hải Phòng.

- + Phía Bắc giáp Công viên hồ điều hòa Phương Lưu;
- + Phía Tây nam giáp tuyến đường khu dân cư hiện trạng Khu đô thị mới Ngã năm - Sân bay Cát Bi;
- + Phía Đông Nam giáp với khu đất Công ty TNHH đầu tư và phát triển Aurora Việt Nam;
- + Phía Tây giáp với Công viên hồ điều hòa Phương Lưu.

Quy mô diện tích: **20.421,80m²**.

3. Tính chất quy hoạch:

- Xây dựng thương mại dịch vụ thấp tầng và nhà ở.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất

BẢNG SO SÁNH SỬ DỤNG ĐẤT						
TT	LOẠI ĐẤT	Theo QH được duyệt QĐ số 1900/QĐ-UBND ngày 3/9/2014		Nội dung điều chỉnh kỳ này		Chênh lệch Tăng (+) Giảm (-)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)
1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	10.953,21	38,81	9.338,26	45,73	-1.614,95
	Đất nhà ở liên kế	4.470,10		4.470,00		-0,10
	Đất biệt thự đơn lập	3.633,11		3.633,04		-0,07
	Đất CTDV và nhà ở cao tầng	2.850,00		-		-2.850,00
	Đất thương mại dịch vụ	-		1.235,21		+1.235,21
2	ĐẤT CÂY XANH	7.844,51	27,80	4.041,33	19,79	-3.803.18
	Đất cây xanh, TDTT	4.771,90		968,72		-3.803.18
	Đất cây xanh, công viên	3.072,61		3.072,61		-
3	ĐẤT GIAO THÔNG	9.424,08	33,39	7.042,21	34,48	-2.381.87
TỔNG		28.221,80	100,00	20.421,80	100,00	-7.800,00

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	9.338,26	45,73
2	ĐẤT CÂY XANH	4.041,33	19,79
3	ĐẤT GIAO THÔNG	7.042,21	34,48
TỔNG		20.421,80	100,00

(Chi tiết xem tại phụ lục số 1)

4.2. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu trung tâm thương mại, dịch vụ khách sạn từ 02 đến 08 tầng.
- Khu nhà ở liền kề và biệt thự 5 tầng, thiết kế với không gian mở thân thiện với môi trường và không gian xung quanh.

Các hạng mục công trình phụ trợ được bố trí phù hợp với cảnh quan trong khu đất và cảnh quan khu vực.

Không gian kiến trúc cảnh quan được tổ chức trên cơ sở lấy công trình nhà làm việc được bố trí tại giữa khu đất làm điểm nhấn của trụ sở. Hệ thống cây xanh, đường giao thông nội bộ được tổ chức xung quanh công trình nhà làm việc và bao quanh.

4.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (thoát nước mưa, nước thải, cấp nước, cấp điện) phải được ngầm hóa. Hệ thống giao thông, cao độ nền xây dựng đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế thoát riêng với hệ thống thoát nước thải. Bố trí các ga thu với khoảng cách từ $30 \div 40$ m/ga dọc theo các tuyến cống thu. Hệ thống cống BTCT D400 chạy dọc theo tuyến đường giao thông sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung.

Kết cấu đường: Nền đường được thiết kế đảm bảo thoát nước tốt và ổn định. Lát gạch Block, bó vỉa bằng bê tông đúc sẵn.

Cấp nước: Từ tuyến ống cấp nước được cấp từ trực phân phối D150 khu đô thị mới Ngã năm - Sân bay Cát Bi. Vật liệu ống cấp nước dùng nhựa HDPE có đường kính $\Phi 50$ - $\Phi 110$. Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất 0,7m (tính từ tim ống đến mặt đất).

Cấp điện: lấy nguồn điện sẵn có cấp cho khu vực khoảng cách $25 \div 30$ m/cột sao cho bảo đảm được tiêu chuẩn độ chói từ $0,2 \div 0,4$ Cd/m². Lưới chiếu sáng đường được cung cấp bởi một tuyến cáp riêng.

Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế thoát riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom bằng hệ thống cống tròn BTCT D300 sau đó thoát ra hệ thống thoát nước thải chung của khu vực trước khi đưa về khu xử lý nước thải tập trung.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan và tổ chức thực hiện:

Giao Công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Đông Khê và các cơ quan liên quan công bố công khai Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở và thương mại dịch vụ

thấp tầng (trước là dự án khu văn phòng cho thuê và nhà ở cao tầng) tại phường Đông Khê, Quận Ngô Quyền đã được phê duyệt.

Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch, Công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương có trách nhiệm lập hồ sơ gửi cơ quan có thẩm quyền thẩm định, báo cáo cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định.

Điều 3: Các ông (bà) Chánh Văn phòng quận; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên & Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND phường Đông Khê và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT 

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Cáp Trọng Tuấn



PHỤ LỤC 1

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT						
STT	LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		9.338,26			45,73
	<i>Đất nhà ở liên kế (hiện trạng)</i>		4.470,00			
		LK01	1.030,40		5	
		LK02	1.032,00		5	
		LK03	1.203,70		5	
		LK04	1.203,90		5	
	<i>Đất biệt thự đơn lập (hiện trạng)</i>		3.633,04			
		BT1	395,44		5	
		BT2	357,80		5	
		BT3	357,80		5	
		BT4-5	715,60		5	
		BT6	442,20		5	
		BT7	442,20		5	
		BT8	442,20		5	
		BT9	479,80		5	
	<i>Đất thương mại, dịch vụ</i>		1.235,22			
	<i>Đất TMDV, khách sạn</i>	HH	696,91	80	8	
	<i>Đất TMDV1</i>	DV1	228,42	60	3	
	<i>Đất TMDV2</i>	DV2	309,89	60	2	
2	ĐẤT CÂY XANH		4.041,33			19,79
	<i>Đất cây xanh, TDTT</i>		968,72			
		CX1.1	330,12			
		CX1.2	68,33			
		CX1.3	266,62			
		CX1.4	303,65			
	<i>Đất cây xanh giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt</i>	CX2	3.072,61			
3	ĐẤT GIAO THÔNG		7.042,21			34,48
	TỔNG		20.421,80			100,00

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT CHIA LÔ							
KÍ HIỆU	TỔNG SỐ LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH	TÀNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG	HỆ SỐ SDD	TỔNG DIỆN TÍCH
	(LÔ)		(M2)	(TÀNG)	(%)		(M2)
LK	Đất nhà ở liền kề						
LK01	12	1	86,00	5	85	3,84	1.030,40
		2	86,00	5	85	3,58	
		3	86,00	5	85	3,58	
		4	86,00	5	85	3,58	
		5	86,00	5	85	3,58	
		6	86,00	5	85	3,58	
		7	86,00	5	85	3,58	
		8	86,00	5	85	3,58	
		9	86,00	5	85	3,58	
		10	86,00	5	85	3,58	
		11	86,00	5	85	3,58	
		12	84,40	5	85	3,94	
LK02	12	13	86,00	5	85	3,84	1.032,00
		14	86,00	5	85	3,66	
		15	86,00	5	85	3,66	
		16	86,00	5	85	3,58	
		17	86,00	5	85	3,58	
		18	86,00	5	85	3,58	
		19	86,00	5	85	3,66	
		20	86,00	5	85	3,58	
		21	86,00	5	85	3,60	
		22	86,00	5	85	3,58	
		23	86,00	5	85	3,73	
		24	86,00	5	85	3,83	
LK03	14	25	85,85	5	85	3,85	1.203,70
		26	86,00	5	85	3,58	
		27	86,00	5	85	3,66	
		28	86,00	5	85	3,66	
		29	86,00	5	85	3,58	
		30	86,00	5	85	3,66	
		31	86,00	5	85	3,58	
		32	86,00	5	85	3,58	
		33	86,00	5	85	3,58	
		34	86,00	5	85	3,58	
		35	86,00	5	85	3,58	
		36	86,00	5	85	3,58	
		37	86,00	5	85	3,58	
		38	85,85	5	85	3,85	

LK04	14	39	85,95	5	85	3,92	1.203,90
		40	86,00	5	85	3,60	
		41	86,00	5	85	3,60	
		42	86,00	5	85	3,58	
		43	86,00	5	85	3,58	
		44	86,00	5	85	3,60	
		45	86,00	5	85	3,66	
		46	86,00	5	85	3,60	
		47	86,00	5	85	3,58	
		48	86,00	5	85	3,58	
		49	86,00	5	85	3,58	
		50	86,00	5	85	3,58	
		51	86,00	5	85	3,58	
		52	85,95	5	85	3,84	
BT	Đất biệt thự						
BT1	1	1	395,44	5	42	1,45	395,44
BT2	1	1	357,80	5	47	1,60	357,80
BT3	1	1	357,80	5	47	1,60	357,80
BT4-5	1	1	715,60	5	41	1,30	715,60
BT6	1	1	442,20	5	38	1,29	442,20
BT7	1	1	442,20	5	37	1,30	442,20
BT8	1	1	442,20	5	38	1,29	442,20
BT9	1	1	479,80	5	35	1,19	479,80
TỔNG	60						8.103,04



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở và thương mại dịch vụ thấp tầng (trước là dự án khu văn phòng cho thuê và nhà ở cao tầng) tại phường Đông Khê, Quận Ngô Quyền

(Ban hành kèm theo Quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 18/01/2023

của Ủy ban nhân dân Quận Ngô Quyền)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy định này quy định việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng nội dung Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở và thương mại dịch vụ thấp tầng (trước là dự án khu văn phòng cho thuê và nhà ở cao tầng) tại phường Đông Khê, Quận Ngô Quyền được Ủy ban nhân dân Quận Ngô Quyền phê duyệt tại Quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 18/01/2023.

2. Quy định chung về đối tượng áp dụng:

Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất và các hoạt động khác trong phạm vi ranh giới quy hoạch có trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy định này.

3. Ngoài những nội dung theo quy định này, việc quản lý theo Đồ án quy hoạch còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật của nhà nước có liên quan.

4. Phòng Quản lý đô thị Quận Ngô Quyền, Ủy ban nhân dân phường Đông Khê và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm theo quy định trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận Ngô Quyền về việc quản lý xây dựng tại khu vực theo đúng đồ án quy hoạch được duyệt và quy định pháp luật.

5. Khuyến khích và tạo điều kiện để các tổ chức và cộng đồng dân cư tham gia tư vấn và phản biện về quản lý quy hoạch kiến trúc trên cơ sở những quy định này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 2. Ranh giới, phạm vi khu vực quy hoạch

1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch

- Vị trí: thuộc địa bàn phường Đông Khê, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới:

Phía Bắc giáp Công viên hồ điều hòa Phương Lưu.

Phía Tây Nam giáp tuyến đường khu dân cư hiện trạng Khu đô thị mới Ngã năm Sân bay Cát Bi..

Phía Đông Nam giáp với khu đất Công ty TNHH đầu tư và phát triển Aurora Việt Nam.

Phía Tây giáp Công viên hồ điều hòa Phương Lưu.

2. Quy mô, diện tích

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: **20.421,80 m²**.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu vực quy hoạch

TT	Vị trí, ranh giới tại lô đất có ký hiệu (theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)	Chức năng	Quy mô diện tích (m ²)
1	BT (từ BT1 đến BT9)	Đất xây dựng biệt thự đơn lập	3.633,04
2	LK (từ LK01 đến LK04)	Đất xây dựng nhà ở liền kề	4.470,00
3	HH	Đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ, khách sạn	696,91
4	DV (từ DV1 đến DV2)	Đất xây dựng công trình thương mại	538,31
5	CX (từ CX1.1 đến CX1.4)	Đất cây xanh, TĐTT	968,72
6	CX (CX2)	Đất cây xanh giữ nguyên theo quy hoạch đã được duyệt	3.072,61
7		Đất giao thông	7.042,21

Điều 4. Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất

(Có phụ lục chi tiết kèm theo)

Điều 5. Chiều cao, cốt sàn và trần tầng một, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

1. Nhà ở kiểu liên kề:

+ Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 5 tầng (tương đương khoảng 19,0m).

+ Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,2m (so với cốt xây dựng)

+ Cốt trần tầng 1: tối đa + 3,6m (so với cốt sàn tầng 1)

- Hình thức kiến trúc: 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: Cổng: kiến trúc cổng đơn giản, hiện đại, có cùng phong cách, chi tiết của công trình; Tường rào: xây dựng theo ranh giới đất, có chiều cao thống nhất 1,5m trong đó không quá 30% là mảng đặc cho rào theo lộ

giới. Khuyến khích không xây dựng tường rào và cổng, có thể phân định ranh giới các lô đất bằng luống cây xanh cắt tĩa.

- Vật liệu xây dựng công trình: vật liệu hiện đại kết hợp vật liệu địa phương.

2. Nhà ở biệt thự đơn lập

- + Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 5 tầng (tương đương khoảng 19,0m).

- + Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,45m (so với cốt xây dựng)

- + Cốt trần tầng 1: tối đa + 3,6m (so với cốt sàn tầng 1)

- Hình thức kiến trúc: 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: Cổng: kiến trúc cổng đơn giản, hiện đại, có cùng phong cách, chi tiết của công trình; Tường rào: xây dựng theo ranh giới đất, có chiều cao thống nhất 1,5m trong đó không quá 30% là mảng đặc cho rào theo lộ giới. Khuyến khích không xây dựng tường rào và cổng, có thể phân định ranh giới các lô đất bằng luống cây xanh cắt tĩa.

- Vật liệu xây dựng công trình: vật liệu hiện đại kết hợp vật liệu địa phương.

3. Công trình thương mại:

- Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 08 tầng.

- Cốt sàn tầng 1: tối đa + 0,3 đến 0,5 m (so với cốt xây dựng)

- Cốt trần tầng 1: tối đa + 5,2m (so với cốt sàn tầng 1). Tầng 1 và tầng 2 có thể sử dụng giải pháp thông tầng để tạo không gian lớn.

- Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc hiện đại. Khối đế: có thể thiết kế thành tầng để xe để tăng khả năng phục vụ. Mái bằng hoặc mái dốc dán ngói. Hệ thống cửa, ban công, lô gia ... 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.

- Vật liệu xây dựng công trình: vật liệu hiện đại kết hợp vật liệu địa phương.

Điều 6. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố

1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- + Đường phân khu vực lộ giới từ $B=9,5m$ đến $B=12,0m$.

- Khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo quy định cụ thể theo bảng sau:

Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)				
	≤ 16	19	22	25	≥ 28
< 19	0	0	3	4	6
$19 \div < 22$	0	0	0	3	6

Chiều cao xây dựng công trình (m) Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	≤16	19	22	25	≥ 28
22 < 25	0	0	0	0	6
≥ 25	0	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).

2. Các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố

- Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các trục đường tại các nút giao thông trong bản đồ chuẩn bị kỹ thuật.

- Hè phố, đường đi bộ và đường dành riêng cho xe đạp phải đảm bảo chiều rộng theo quy định, an toàn và thuận tiện cho người khuyết tật sử dụng;

- Hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn, đèn tín hiệu giao thông phải đảm bảo không bị che khuất tầm nhìn;

- Cột đèn, lan can, rào chắn phải dễ nhận biết, thuận lợi, an toàn cho người và phương tiện tham gia giao thông, đáp ứng yêu cầu mỹ quan đô thị.

Điều 7. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm

1) Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông: Giới hạn hành lang an toàn đường bộ, giới hạn hành lang đối với cầu, cống: được quy định trong Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 và Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 03/9/2013.

- Cấp nước:

+ Đường ống cấp nước phải đảm bảo vùng bảo vệ vệ sinh đối với đường ống dẫn nước theo TCXDVN 33: 2006 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình

- Tiêu chuẩn thiết kế.

- Cấp điện (theo Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về an toàn điện):

+ Hành lang bảo vệ an toàn trạm điện đối với trạm không có tường, rào bao quanh, hành lang bảo vệ được giới hạn bởi không gian bao quanh trạm điện có khoảng cách đến các bộ phận mang điện gần nhất của trạm điện:

Điện áp	Đến 22kV	Đến 35kV
Khoảng cách	2,0m	3,0m

+ Hành lang bảo vệ an toàn trạm điện đối với trạm điện có tường hoặc hàng rào cố định bao quanh, hành lang bảo vệ được giới hạn đến điểm ngoài cùng của

móng, kê bảo vệ tường hoặc hàng rào; chiều cao hành lang được tính từ đáy móng sâu nhất của công trình trạm điện đến điểm cao nhất của trạm điện cộng thêm khoảng cách an toàn theo chiều thẳng đứng quy định Chiều cao hành lang được tính từ đáy móng cột đến điểm cao nhất của công trình cộng thêm khoảng cách an toàn theo chiều thẳng đứng quy định trong bảng sau

Điện áp	Đến 35kV	Đến 110kV
Khoảng cách	2,0m	3,0m

+ Hành lang bảo vệ an toàn trạm điện đối với các trạm biến áp, trạm phân phối điện hợp bộ, có vỏ bằng kim loại thì hành lang bảo vệ được giới hạn đến mặt ngoài của phần vỏ kim loại.

2) Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có) cần thực hiện phù hợp với QCXĐ, TCXD, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành điện và các quy định hiện hành có liên quan:

- Phạm vi bảo vệ các công trình ngầm theo bảng:

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin
Khoảng cách theo chiều ngang					
Đường ống cấp nước	0,5	1,0	0,5	0,5	0,5
Cống thoát nước thải	1	0,4	0,4	0,5	0,5
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-
Tuynel, hào kỹ thuật	1,5	1,0	1,0	2,0	1
Khoảng cách theo chiều đứng					
Đường ống cấp nước	-	1,0	0,5	0,5	0,5
Cống thoát nước thải	1,0	-	0,4	0,5	0,5
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,5	0,5
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-

- Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm của đô thị cần tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị của Chính phủ.

Điều 8. Bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường.

1. Quy định bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan

- Các công trình kiến trúc di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh... được bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang theo Luật di sản văn hóa, các quy định pháp luật hiện hành và các quy định khác của thành phố có liên quan.

- Địa hình cảnh quan được thực hiện theo quy hoạch. Các khu vực cây xanh tập trung, hành lang sông, kênh, mương... được khai thác, cải tạo theo hướng tôn trọng tối đa địa hình tự nhiên, trừ trường hợp theo quy hoạch cần phải san gạt, cải tạo.

2. Quy định bảo vệ môi trường.

- Xây dựng hệ thống thu gom chất thải rắn trong phạm vi lập quy hoạch. Xử lý chất thải rắn theo hướng phân loại tại nguồn.

- Đảm bảo hành lang cách ly, đảm bảo diện tích cây xanh nhằm giảm thiểu ô nhiễm không khí và tiếng ồn phát sinh từ giao thông.

- Tổ chức quan trắc môi trường để đánh giá và xử lý kịp thời, hiệu quả xu hướng biến đổi các thành phần môi trường.

- Tuyên truyền nâng cao ý thức tự nguyện tham gia vào công tác bảo vệ môi trường của nhân dân.

**Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 9. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định pháp luật.

Điều 10. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 khu nhà ở và thương mại dịch vụ thấp tầng (trước là dự án khu văn phòng cho thuê và nhà ở cao tầng) tại phường Đông Khê, Quận Ngô Quyền tại Quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 và các quy định cụ thể của Quy định này hướng dẫn và giám sát thực hiện./. 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Cáp Trọng Tuấn

Phụ lục:

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT						
STT	LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		9.338,25			45,73
	<i>Đất nhà ở liên kế (hiện trạng)</i>		4.470,00		5	
		LK01	1.030,40	85	5	
		LK02	1.032,00	85	5	
		LK03	1.203,70	85	5	
		LK04	1.203,90	85	5	
	<i>Đất biệt thự đơn lập(hiện trạng)</i>		3.633,04			
		BT1	395,44	42	5	
		BT2	357,80	47	5	
		BT3	357,80	47	5	
		BT4-5	715,60	41	5	
		BT6	442,20	38	5	
		BT7	442,20	37	5	
		BT8	442,20	38	5	
		BT9	479,80	35	5	
	<i>Đất thương mại, dịch vụ</i>		1.235,21			
	<i>Đất TMDV, khách sạn</i>	HH	696,90	80	8	
	<i>Đất TMDV1</i>	DV1	228,42	60	3	
	<i>Đất TMDV2</i>	DV2	309,89	60	2	
2	ĐẤT CÂY XANH		4.041,33			19,79
	<i>Đất cây xanh, TDTT</i>		968,72			
		CX1.1	330,12			
		CX1.2	68,33			
		CX1.3	266,62			
		CX1.4	303,65			
	<i>Đất cây xanh giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt</i>	CX2	3.072,61			
3	ĐẤT GIAO THÔNG		7.042,22			20,98
TỔNG			20.421,80			100,00

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT CHIA LÔ							
KÍ HIỆU	TỔNG SỐ LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH	TÀNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG	HỆ SỐ SDD	TỔNG DIỆN TÍCH
	(LÔ)		(M2)	(TÀNG)	(%)		(M2)
LK	Đất nhà ở liền kề						
LK01	12	1	86,00	5	91	3,84	1.030,40
		2	86,00	5	84	3,58	
		3	86,00	5	84	3,58	
		4	86,00	5	84	3,58	
		5	86,00	5	84	3,58	
		6	86,00	5	84	3,58	
		7	86,00	5	84	3,58	
		8	86,00	5	84	3,58	
		9	86,00	5	84	3,58	
		10	86,00	5	84	3,58	
		11	86,00	5	84	3,58	
		12	84,40	5	92	3,94	
LK02	12	13	86,00	5	91	3,84	1.032,00
		14	86,00	5	84	3,66	
		15	86,00	5	84	3,66	
		16	86,00	5	84	3,58	
		17	86,00	5	84	3,58	
		18	86,00	5	84	3,58	
		19	86,00	5	84	3,66	
		20	86,00	5	84	3,58	
		21	86,00	5	84	3,60	
		22	86,00	5	84	3,58	
		23	86,00	5	84	3,73	
		24	86,00	5	91	3,83	
LK03	14	25	85,85	5	91	3,85	1.203,70
		26	86,00	5	84	3,58	
		27	86,00	5	84	3,66	
		28	86,00	5	84	3,66	
		29	86,00	5	84	3,58	
		30	86,00	5	84	3,66	
		31	86,00	5	84	3,58	
		32	86,00	5	84	3,58	
		33	86,00	5	84	3,58	
		34	86,00	5	84	3,58	
		35	86,00	5	84	3,58	
		36	86,00	5	84	3,58	
37	86,00	5	84	3,58			
38	85,85	5	91	3,85			
LK04	14	39	85,95	5	93	3,92	1.203,90



			40	86,00	5	84	3,60	
			41	86,00	5	84	3,60	
			42	86,00	5	84	3,58	
			43	86,00	5	84	3,58	
			44	86,00	5	84	3,60	
			45	86,00	5	84	3,66	
			46	86,00	5	84	3,60	
			47	86,00	5	84	3,58	
			48	86,00	5	84	3,58	
			49	86,00	5	84	3,58	
			50	86,00	5	84	3,58	
			51	86,00	5	84	3,58	
			52	85,95	5	91	3,84	
BT	Đất biệt thự							
BT1	1	1	395,44	5	42	1,45	395,44	
BT2	1	1	357,80	5	47	1,60	357,80	
BT3	1	1	357,80	5	47	1,60	357,80	
BT4-5	1	1	715,60	5	41	1,30	715,60	
BT6	1	1	442,20	5	38	1,29	442,20	
BT7	1	1	442,20	5	37	1,30	442,20	
BT8	1	1	442,20	5	38	1,29	442,20	
BT9	1	1	479,80	5	35	1,19	479,80	
TỔNG	60						8.103,04	

* Mật độ xây dựng của đất hỗn hợp: đối với khối đế và khối tháp được áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD nhưng không vượt quá mật độ xây dựng tối đa qui định tại đồ án này.

