

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ
1/500 dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị
phường Đồng Hòa, quận Kiến An**

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN KIẾN AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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

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

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện,

quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

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

Căn cứ Thông tư số 21/2014/TT-BXD ngày 29/12/2014 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;

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

Căn cứ Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 11/7/2016 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu và quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3979/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ ô đất A2, A19, A21 và A22 trong Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3540/QĐ-UBND ngày 01/11/2023 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch lô đất A21/DCN1 trong Đồ án điều chỉnh cục bộ ô đất A2, A19, A21 và A22 trong Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 3757/QĐ-UBND ngày 09/11/2022 của UBND thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị phường Đồng Hòa, quận Kiến An;

Căn cứ Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 04/07/2023 của UBND thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị phường Đồng Hòa, quận Kiến An;

Căn cứ Quyết định số 1305/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của UBND quận Kiến An về việc phê duyệt Nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị phường Đồng Hòa, quận Kiến An;

Căn cứ Công văn số 7529/VP-XD3 ngày 02/11/2023 của UBND thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh thông số quy mô dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị phường Đồng Hòa, quận Kiến An;

Căn cứ Văn bản số 4531/SXD-QHKT ngày 30/08/2023 của Sở Xây dựng về việc hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị phường Đồng Hoà, quận Kiến An;

Căn cứ Văn bản số 5803/SXD-QHKT ngày 01/11/2023 của Sở Xây dựng về việc hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị phường Đồng Hoà, quận Kiến An;

Xét đề nghị của Trưởng phòng, Phòng Quản lý đô thị quận tại Tờ trình số 130/TTr-QLĐT ngày 06/11/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị phường Đồng Hoà, quận Kiến An với nội dung sau:

1. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

- *Tính chất:* Là khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị;
- *Chức năng:* Nhà ở thương mại liên kề cao 4 tầng; công trình hỗn hợp thương mại - dịch vụ, nhà ở ... 20 tầng nổi và 2 tầng hầm; nhà ở xã hội (chung cư) cao 13 tầng; trường mầm non cao 3 tầng; trường liên cấp cao 3 tầng; trạm y tế cao 3 tầng; công trình phụ trợ; cây xanh và giao thông nội bộ.

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

- Vị trí: Phường Đồng Hoà, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng.
- Phạm vi ranh giới:
 - + Phía Bắc giáp: Đường Bùi Viện;
 - + Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện trạng (Ô đất A21/NOC1 và A22/NOC3);
 - + Phía Đông giáp: Khu đất trống (Ô đất quy hoạch A22/DVTP1);
 - + Phía Tây giáp: Khu đất trống (Ô đất quy hoạch A21/CCKV1).
- Quy mô: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: **87.426,4m²**, Trong đó:
 - + Ranh giới thực hiện dự án là: **82.266,7 m²**;
 - + Diện tích đấu nối hạ tầng kỹ thuật là: **4.778,8 m²**.
 - + Diện tích đất cây xanh nằm ngoài ranh giới dự án: **380,9 m²**.

3. Các chỉ tiêu sử dụng đất và thiết kế hạ tầng kỹ thuật:

Một số chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng được áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Tuân thủ chỉ tiêu quy định tại đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2050 và đồ án điều chỉnh cục bộ ô đất A2, A19, A21 và A22 trong Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050, đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch lô đất A21/DCN1 trong

Đồ án điều chỉnh cục bộ ô đất A2, A19, A21 và A22 trong Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

Cụ thể một vài chỉ tiêu như sau:

a) Chỉ tiêu về hạ tầng xã hội và nhà ở

- Dân số:
- + Đất ở thấp tầng: Dự kiến trung khoảng 4 người/hộ;
- + Đất xây dựng công trình hỗn hợp có ở: Dự kiến trung khoảng 26m²/người;
- + Đất nhà ở xã hội: Dự kiến trung khoảng 17,5m²/người.
- Quy mô dân số khoảng 4.050 người;
- Đất cây xanh tối thiểu: 2m²/người;
- Mật độ xây dựng tối đa: Theo QCVN 01:2021/BXD;
- Tầng cao tối đa công trình nhà ở:
- + Đất ở thấp tầng: 4 tầng;
- + Đất xây dựng công trình hỗn hợp có ở: 20 tầng nổi, 2 tầng hầm;
- + Đất nhà ở xã hội: 13 tầng.

b) Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Đất giao thông: $\geq 18\%$ đất xây dựng đô thị;
- Diện tích chỗ đỗ xe khu nhà ở thấp tầng: 2,5m²/người;
- Diện tích đỗ xe công trình hỗn hợp có ở:
- + Sàn công cộng, TMDV: 100m² sàn sử dụng/1chỗ;
- + Sàn ở: Tối thiểu 20m² cho 100m² diện tích sử dụng căn hộ chung cư;
- Diện tích đỗ xe khu nhà ở xã hội:
- + Sàn công cộng: 100m² sàn sử dụng/1chỗ;
- + Sàn ở: Tối thiểu 12m² cho 100m² diện tích sử dụng căn hộ chung cư;
- Cấp nước sinh hoạt: $\geq 180\text{l}/\text{người}/\text{ngày.đêm}$
- Quy hoạch cao độ nền: $\geq +2,65\text{m}$ (Cao độ nhà nước).
- Chỉ tiêu phát sinh nước thải $\geq 90\%$ chỉ tiêu cấp nước.
- Lượng chất thải rắn sinh hoạt: 1,3kg/người/ngày, Tỷ lệ thu gom 100%.
- Cấp điện sinh hoạt: $\geq 3,5\text{kW}/\text{hộ}$.

c) Quy mô dân số:

- Dự báo dân số khoảng 4.050 người, Trong đó:
- + Đất ở thấp tầng: Dự kiến 824 người;

+ Đất xây dựng công trình hỗn hợp có ở: Dự kiến 1.350 người;

+ Đất nhà ở xã hội: Dự kiến 1.876 người.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có tổng diện tích 87.426,4m² (diện tích thực hiện dự án là: 82.226,7 m², diện tích đấu nối hạ tầng kỹ thuật là: 4.778,8 m², diện tích đất cây xanh nằm ngoài ranh giới thực hiện dự án: 380,9 m²). Diện tích thực hiện dự án gồm: Đất ở, đất xây dựng công trình phụ trợ (trạm y tế, trường học, bãi đỗ xe), đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật, xử lý nước thải và đất giao thông.

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT				
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)
	Ranh giới nghiên cứu Quy hoạch	87.426,4		4.050
I	Ranh giới đấu nối hạ tầng kỹ thuật (Nằm ngoài ranh giới thực hiện dự án)	4.778,8		
1	Đất giao thông	4.294,2		
2	Đất cây xanh đô thị	484,6		
II	Ranh giới thực hiện dự án	82.226,7	100,0	4.050
1	Đất xây dựng công trình hỗn hợp có ở	6.117,4	7,4	1.350
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	2.919,6	3,5	
3	Đất giao thông đô thị	7.168,9	8,7	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	541,0	0,7	
5	Đất đơn vị ở	65.519,8	79,6	2.700
5.1	Đất ở	21.558,6		
	<i>Đất ở thấp tầng</i>	15.676,5		824
	<i>Đất nhà ở xã hội</i>	5.882,1		1.876
5.2	Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở	7.877,2	9,6	
a	Đất công cộng cấp đơn vị ở	500,2	0,6	
	<i>Trạm Y tế</i>	500,2		
b	Đất trường học	7.377,0	9,0	
	<i>Đất trường mầm non</i>	2.435,7		
	<i>Đất trường liên cấp</i>	4.941,3		
5.3	Đất cây xanh - TDTT	8.723,1	9,4	
	Đất cây xanh	8.723,1		

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT				
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)
5.4	Đất giao thông	27.351,9	33,2	
	Đất đường giao thông	25.266,7		
	Đất bãi đỗ xe	2.085,2		
III	Đất nằm ngoài ranh giới thực hiện dự án	380,9		
1	Đất cây xanh	380,9		

Chi tiết các lô đất liền kề trong dự án được cụ thể theo bảng thống kê chi tiết sử dụng đất sau:

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT CÁC LÔ ĐẤT LIỀN KỀ								
Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Số thửa (thửa)	Diện tích đất		Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
				Diện tích (m2)	Tổng diện tích (m2)			
1	Đất ở thấp tầng LK01	LK-01	13		1.026,5	94	4	3,7
	Thửa 1		1	135,1	135,1	83	4	
	Thửa 2		1	77,9	77,9	94	4	
	Thửa 3		1	77,3	77,3	94	4	
	Thửa 4		1	76,7	76,7	95	4	
	Thửa 5		1	76,2	76,2	96	4	
	Thửa 6		1	75,8	75,8	96	4	
	Thửa 7÷ Thửa 12		6	67,5	405,0	97	4	
	Thửa 13		1	102,5	102,5	90	4	
2	Đất ở thấp tầng LK02	LK-02	14		1.050,4	97	4	3,9
	Thửa 1		1	75,3	75,3	97	4	
	Thửa 2		1	75,1	75,1	97	4	
	Thửa 3		1	75,0	75,0	97	4	
	Thửa 4		1	74,9	74,9	97	4	
	Thửa 5		1	74,9	74,9	97	4	
	Thửa 6		1	75,0	75,0	97	4	
	Thửa 7		1	75,2	75,2	97	4	

BẢNG THÔNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT CÁC LÔ ĐẤT LIÊN KÈ								
Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Số thửa (thửa)	Diện tích đất		Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
				Diện tích (m2)	Tổng diện tích (m2)			
	Thửa 8÷ Thửa 14		7	75,0	525,0	97	4	
3	Đất ở thấp tầng LK03	LK-03	13		1.026,7	94	4	3,8
	Thửa 1		1	75,8	75,8	96	4	
	Thửa 2		1	76,2	76,2	96	4	
	Thửa 3		1	76,6	76,6	95	4	
	Thửa 4		1	77,2	77,2	95	4	
	Thửa 5		1	77,8	77,8	94	4	
	Thửa 6		1	140,3	140,3	82	4	
	Thửa 7		1	97,9	97,9	92	4	
	Thửa 8÷ Thửa 13		6	67,5	405,0	97	4	
4	Đất ở thấp tầng LK04	LK-04	20		1.568,9	96	4	3,8
	Thửa 1		1	107,1	107,1	89	4	
	Thửa 2÷ Thửa 19		18	75,0	1,350,0	97	4	
	Thửa 20		1	111,8	111,8	88	4	
5	Đất ở thấp tầng LK05	LK-05	14		1.100,0	96	4	3,8
	Thửa 1÷ Thửa 6		6	75,0	450,0	97	4	
	Thửa 7		1	100,0	100,0	90	4	
	Thửa 8		1	100,0	100,0	90	4	
	Thửa 9÷ Thửa 14		6	75,0	450,0	97	4	
6	Đất ở thấp tầng LK06	LK-06	23		1.710,2	96	4	3,8
	Thửa 1		1	102,7	102,7	89	4	
	Thửa 2÷ Thửa 11		10	75,0	750,0	97	4	
	Thửa 12÷ Thửa 22		11	67,5	742,5	97	4	
	Thửa 23		1	114,9	114,9	87	4	
7	Đất ở thấp tầng LK07	LK-07	13		1.010,0	95	4	3,8
	Thửa 1÷ Thửa 5		5	75,0	375,0	97	4	
	Thửa 6		1	130,0	130,0	84	4	

BẢNG THÔNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT CÁC LÔ ĐẤT LIÊN KÈ								
Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Số thửa (thửa)	Diện tích đất		Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
				Diện tích (m ²)	Tổng diện tích (m ²)			
	Thửa 7		1	100,0	100,0	90	4	
	Thửa 8÷ Thửa 13		6	67,5	405,0	97	4	
8	Đất ở thấp tầng LK08	LK-08	7		559,6	96	4	3,8
	Thửa 1		1	109,6	109,6	88	4	
	Thửa 2÷ Thửa 7		6	75,0	450,0	97	4	
9	Đất ở thấp tầng LK09	LK-09	8		634,7	96	4	3,8
	Thửa 1÷ Thửa 7		7	75,0	525,0	97	4	
	Thửa 8		1	109,7	109,7	88	4	
10	Đất ở thấp tầng LK10	LK-10	16		1.137,3	96	4	3,9
	Thửa 1		1	96,2	96,2	94	4	
	Thửa 2÷ Thửa 15		14	67,5	945,0	97	4	
	Thửa 16		1	96,2	96,2	94	4	
11	Đất ở thấp tầng LK11	LK-11	20		1.407,5	97	4	3,9
	Thửa 1÷ Thửa 9		9	67,5	607,5	97	4	
	Thửa 10		1	96,3	96,3	94	4	
	Thửa 11		1	96,3	96,3	94	4	
	Thửa 12÷ Thửa 20		9	67,5	607,5	97	4	
12	Đất ở thấp tầng LK12	LK-12	21		1.560,0	96	4	3,8
	Thửa 1		1	85,0	85,0	100	4	
	Thửa 2÷ Thửa 10		9	67,5	607,5	97	4	
	Thửa 11		1	97,2	97,2	93	4	
	Thửa 12		1	145,3	145,3	81	4	
	Thửa 13÷ Thửa 20		8	67,5	540,0	97	4	
	Thửa 21		1	85,0	85,0	100	4	
13	Đất ở thấp tầng LK13	LK-13	11		879,5	94	4	3,8
	Thửa 1		1	120,3	120,3	86	4	
	Thửa 2÷ Thửa 5		4	75,0	300,0	97	4	

BẢNG THÔNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT CÁC LÔ ĐẤT LIÊN KỀ								
Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Số thửa (thửa)	Diện tích đất		Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
				Diện tích (m ²)	Tổng diện tích (m ²)			
	Thửa 6÷ Thửa 10		5	67,5	337,5	96	4	
	Thửa 11		1	121,6	121,6	86	4	
14	Đất ở thấp tầng LK14		13		1.005,2	95	4	3,8
	Thửa 1	LK-14	1	127,6	127,6	84	4	
	Thửa 2÷ Thửa 6		5	75,0	375,0	97	4	
	Thửa 7÷ Thửa 12		6	67,5	405,0	97	4	
	Thửa 13		1	97,6	97,6	92	4	

5. Quy hoạch không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Các khu chức năng chính được phân định cụ thể,
- Không gian: Tổng thể khu vực lập quy hoạch được chia các khu chức năng đan xen, tạo nên một không gian ở sống động:
 - + Không gian nhà ở: Được chia cao tầng và thấp tầng đan xen, khu nhà ở thương mại liền kề, khu nhà hỗn hợp có ở dạng chung cư và khu nhà ở xã hội dạng chung cư;
 - + Không gian cây xanh – không gian mở kết hợp với công trình phụ trợ như trạm y tế, trường học, bãi đỗ xe tĩnh ,,,
- Giải pháp tổ chức không gian:
 - + Ý tưởng chủ đạo: Tổ chức khu dân cư bám theo trục đường giao thông, không gian cây xanh xen kẽ trong khu dân cư, Khu nhà hỗn hợp cao tầng được bố trí tại ngã 3 giao giữa đường Bùi Viện và đường có lộ giới 40m tạo điểm nhấn cho không gian toàn đô thị nói chung và dự án nói riêng;
 - + Không gian ở được tổ chức thành các nhà liền kề, chung cư bám dọc theo trục giao thông, đảm bảo khai thác triệt để hiệu quả sử dụng đất;
 - + Không gian cây xanh được bố trí xung quanh khu nhà, thuận lợi cho việc tiếp cận của người dân sống trong khu vực, tạo điểm nhấn cảnh quan cho khu vực.

6. Thiết kế đô thị:

a) Khu vực đặc trưng cần kiểm soát:

- Khu vực công trình theo các trục đường: thống nhất ngôn ngữ thiết kế kiến trúc, tầng cao theo quy định trong đồ án quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án được duyệt.

- Khuyến khích xây dựng đồng bộ theo mẫu đã được cơ quan quản lý tổ chức thiết kế mẫu.

b) Chiều cao xây dựng công trình:

- Xác định chiều cao xây dựng công trình:

+ Khu nhà Hỗn hợp cao tầng có ở:

Tầng cao: 20 tầng nổi và 02 tầng hầm;

Cốt sàn tầng 1: + 0,45m (so với hè);

Chiều cao tối đa tầng 1: 5,4m,

+ Khu nhà ở xã hội:

Tầng cao: 13 tầng;

Cốt sàn tầng 1: + 0,15m (so với hè);

Chiều cao tối đa tầng 1: 4,5m,

+ Khu nhà ở liên kết:

Tầng cao: 04 tầng;

Cốt sàn tầng 1: + 0,15m (so với hè);

Chiều cao tối đa tầng 1: 4,2m,

+ Trạm y tế:

Tầng cao: 03 tầng;

Cốt sàn tầng 1: + 0,45m (so với hè);

Chiều cao tối đa tầng 1: 4,2m,

+ Trường học (trường mầm non, trường liên cấp):

Tầng cao: 03 tầng;

Cốt sàn tầng 1: + 0,15m (so với hè);

Chiều cao tối đa tầng 1: 4,2m,

c) Quy định khoảng lùi:

Căn cứ Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN 01:2021/BXD. Khoảng lùi đối với toàn bộ công trình trong khu vực lập quy hoạch là 0m.

d) Hệ thống cây xanh và vườn hoa:

- Cây xanh, không gian trồng trong khu vực quy hoạch được tổ chức theo dạng mở, đan xen hài hòa, không hàng rào, liên kết với tất cả các khu chức năng xung quanh bằng hệ thống đường dạo, cây xanh dẫn hướng;

- Đảm bảo không gian cộng đồng, đảm bảo người đi bộ an toàn, tạo không gian xanh trong dự án;

- Cây xanh tạo cảnh quan đồng thời để cải thiện chất lượng môi trường, ô nhiễm không khí, tiếng ồn, tai nạn, thảm họa thiên nhiên;

- Trong vườn hoa tổ chức trồng kết hợp giữa thảm cỏ, các loại cây bụi thấp và cây xanh lấy bóng mát với các cây thấp có hoa thay đổi theo mùa. Tổ chức thành các nhóm cây theo nhiều chủ đề khác nhau để tạo cảnh quan, trang trí cho không gian;

- Các khu vực cần bố trí các thùng rác công cộng có hình thức phù hợp và được thu gom, vận chuyển về khu xử lý tập trung thành phố;

- Các tiện ích đô thị (ghế ngồi, thùng rác...) sử dụng các thiết bị lưu động để có thể di chuyển được vị trí khi cần thiết. Hình thức kiến trúc phù hợp với không gian mở, đường nét thanh thoát nhẹ nhàng, hiện đại mang tính cách điệu.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch cao độ nền (cao độ nhà nước): $\geq +2,65\text{m}$;

- Thoát nước mưa:

+ Khu vực dự án sử dụng hệ thống thoát nước riêng, hướng thoát nước tuân thủ theo định hướng quy hoạch phân khu quận Kiến An đã được duyệt;

+ Mạng lưới cống thoát: Gồm các tuyến cống D600mm, D800mm, D1000mm, D1200mm, D1500mm, D1800mm (theo quy hoạch phân khu), BxH=2x(2000x2000)... nằm trên các trục đường quy hoạch, trên các tuyến cống bố trí các giếng thăm, các ga thu nước được bố trí hai bên đường, khoảng cách các ga thu từ 15m đến 50m.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường chính đô thị có quy mô mặt cắt B=40,0m (mặt cắt B-B) theo hướng Bắc Nam quy hoạch kết nối với đường Bùi Viện có quy mô mặt cắt B=50,5m (mặt cắt A-A), Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Giao thông nội bộ:

+ Hệ thống giao thông nội bộ đi lại trong khu vực lập quy hoạch được bố trí hợp lý kết nối giữa các khu vực cảnh quan và khu vực dân cư, tuyến đường phân khu vực lộ giới 15,0m (mặt cắt 1-1): Bề rộng mặt đường = 9,0m; Bề rộng vỉa hè hai bên: $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$, tuyến đường phân khu vực lộ giới 13,0m (mặt cắt C-C và mặt cắt 2-2): Bề rộng mặt đường = 7,0m; Bề rộng vỉa hè hai bên: $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$, tuyến đường nội bộ giáp đường Bùi Viện lộ giới 10,0m (mặt cắt 3-3): Bề rộng mặt đường = 7,0m; Bề rộng vỉa hè một bên: $1 \times 3,0\text{m} = 3,0\text{m}$, kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

+ Khu nhà Hỗn hợp cao tầng sử dụng 02 tầng hầm để xe và một bãi đỗ xe ngoài trời phục vụ cho dân cư và dịch vụ công cộng, tổng diện tích khoảng 10,335,8 m²;

+ Khu nhà ở xã hội sử dụng tầng 1 để xe và một bãi đỗ xe ngoài trời phục vụ cho dân cư và dịch vụ công cộng, tổng diện tích khoảng 4,176,3 m²;

+ Khu nhà ở liên kế được bố trí 2 bãi đỗ xe ngoài trời, tổng diện tích khoảng 2,085,2 m²,

c) Cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu vực từ nhà máy nước Cầu Nguyệt đến, công suất hiện có khoảng $Q=130,000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, đáp ứng nhu cầu dùng nước hiện tại và tương lai;

- Cụ thể dự án được đầu nối với đường ống cấp nước hiện trạng D250 mm trên đường Đồng Hòa và đường ống cấp nước theo quy hoạch phân khu trên tuyến đường Bùi Viện.

- Mạng lưới đường ống: Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt.

d) Cấp điện:

- Xây dựng mới các trạm biến áp hạ thế với tổng công suất 6.100 KVA cấp điện cho khu vực thiết kế;

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho Dự án được cấp từ trạm biến áp Kiến An thông qua đường cáp ngầm 22kV;

- Lưới điện: Sử dụng lưới điện ngầm loại CU/XLPE/PVC, cáp điện được luồn trong ống nhựa chịu lực HDPE và chôn trực tiếp trong đất, cách cốt san nền 0,7m;

- Điện chiếu sáng:

+ Nguồn cấp: Kết hợp từ trạm biến áp trong dự án;

+ Lưới điện: Sử dụng cáp ngầm 0,4kV đầu nối tới tủ chiếu sáng;

+ Phương án chiếu sáng: Chiếu sáng đường giao thông, vườn hoa thảm cỏ,,, bằng đèn tiết kiệm năng lượng, điều khiển đóng ngắt hệ thống chiếu sáng trong khu vực tự động theo thời gian.

e) Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Nước thải được thu gom thông qua mạng lưới cống thu gom riêng có kích thước từ D300mm đến D400mm, dẫn về trạm xử lý nước thải cục bộ của khu nhà, vị trí nằm tại khu vực phía Đông, có diện tích khoảng 541,0m², Trạm xử lý được xây ngầm, tại đây nước thải được xử lý đạt cột B theo quy chuẩn môi trường QCVN 14/2008 BTNMT trước khi thoát ra mạng lưới thoát bên ngoài;

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom hàng ngày, đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố để xử lý.

g) Thông tin liên lạc:

Nguồn cấp thông tin liên lạc cho khu vực từ hệ thống chuyển mạch tại Bưu cục phường Ngọc Sơn -Kiến An, hiện là bưu cục cấp III.

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

- Giao Phòng Quản lý đô thị phối hợp Ủy ban nhân dân phường Đồng Hoà; Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Vạn Phúc Điền và các cơ quan liên quan công bố công khai Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị phường Đồng Hoà, quận Kiến An đã được phê duyệt;

- Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị phường Đồng Hoà, quận Kiến An được duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận, Trưởng các Phòng ban: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đồng Hoà; Tổng giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Vạn Phúc Điền và Thủ trưởng các ngành có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Trường Sơn