

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu vực đảo Vũ Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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 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; 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 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 2224/QĐ-UBND ngày 11/11/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và ban hành Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 25/07/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ

1/2000 quận Hải An đến năm 2025 và Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 988/QĐ-UBND ngày 13/4/2023 Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đảo Vũ Yên;

Căn cứ Văn bản số 1676/BXD-QHKT ngày 28/4/2023 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến nội dung đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu vực đảo Vũ Yên, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Thông báo số 1463-TB/TU của Thành ủy Hải Phòng ngày 27/4/2023 ý kiến Ban Thường vụ Thành ủy về phương án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đảo Vũ Yên tại phường Đông Hải 1, quận Hải An, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền và xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên;

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 68/TTr-SXD ngày 05/5/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đảo Vũ Yên với nội dung như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đảo Vũ Yên.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới khu vực điều chỉnh:

a) Vị trí: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Đông Hải 1, quận Hải An, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền và xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

b) Phạm vi: Bao gồm toàn bộ đảo Vũ Yên, và khu vực dọc mương Đông Bắc (đoạn từ đường Lê Thánh Tông đến sông Cấm), phường Máy Chai, quận Ngô Quyền và mặt nước sông Cấm để quy hoạch cầu qua sông Cấm.

c) Ranh giới:

- Phía Bắc giáp sông Ruột Lợn.
- Phía Nam giáp sông Cấm (phạm vi đảo Vũ Yên), giáp khu dân cư phường Máy Chai (phạm vi khu vực hai bên mương Đông Bắc).
- Phía Đông giáp sông Bạch Đằng.
- Phía Tây giáp sông Cấm và sông Ruột Lợn.

3. Tính chất - chức năng:

Là đô thị sinh thái cao cấp gồm các chức năng chính: Nhà ở, các công trình công cộng, vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ, các khu cây xanh - thể dục thể thao, sân golf ... đảm bảo các yêu cầu đô thị hiện đại với đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

4. Mục tiêu:

- Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đảo Vũ Yên được lập nhằm cụ thể hóa đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023; đồng thời điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An tại Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 25/7/2016 đối với phạm vi lập quy hoạch trên địa bàn quận Hải An, điều chỉnh cục bộ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2025 tại Quyết định số 2224/QĐ-UBND ngày 11/11/2013 đối với phạm vi lập quy hoạch trên địa bàn quận Ngô Quyền, lập mới trên địa bàn huyện Thủy Nguyên và được cập nhật vào các quy hoạch liên quan.

- Làm cơ sở cho việc quản lý quy hoạch; lập quy hoạch chi tiết và xác định, triển khai dự án đầu tư xây dựng trong khu vực.

5. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích: khoảng 881,17ha. Trong đó:

+ Diện tích lập quy hoạch khu A: Khoảng 8,1ha (gồm 1 phần địa giới hành chính phường Máy Chai, quận Ngô Quyền).

+ Diện tích lập quy hoạch khu B: Khoảng 873,07ha (gồm 1 phần địa giới hành chính phường Đông Hải 1, quận Hải An khoảng 472,8ha và 1 phần địa giới hành chính xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên khoảng 400,27ha).

- Quy mô dân số: khoảng 61.200 người.

6. Áp dụng chỉ tiêu quy hoạch khu vực đảo Vũ Yên có tính đặc thù:

Quy hoạch khu vực đảo Vũ Yên được xem xét yếu tố quy hoạch đô thị có tính đặc thù khi áp dụng chỉ tiêu đất dân dụng và đất đơn vị ở theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN:01/2021/BXD, phù hợp với định hướng Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 và nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt:

- Đất dân dụng: 88,2 m²/người.

- Đất đơn vị ở: 61,1 m²/người.

7. Nội dung quy hoạch:

7.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Cơ cấu đất đai: Khu vực lập quy hoạch được chia thành 2 khu (Khu A và Khu B), trong đó:

+ Khu A: Diện tích khoảng 8,1ha, gồm một phần các phân khu A4, A8, A11 trong điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm

2025 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2224/QĐ-UBND ngày 11/11/2013.

+ Khu B: Diện tích khoảng 873,07ha (chia làm 06 ô quy hoạch ký hiệu từ B1-B6). Gồm các phân khu A82, A162, A163, A164, A165 trong quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 25/7/2016 và một phần địa giới hành chính xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên.

- Bảng tổng hợp quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất toàn khu theo phương án điều chỉnh kỳ này:

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
	TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH (KHU A+KHU B)	881,17	100,0	
A	DIỆN TÍCH QUY HOẠCH KHU A	8,10	100,00	
A1	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,10	1,3	
A2	Đất cây xanh đô thị	0,53	6,6	
A3	Mặt nước cảnh quan (sông, hồ, kênh cảnh quan)	2,04	25,2	
A4	Đất giao thông đô thị	5,43	67,0	
B	DIỆN TÍCH QUY HOẠCH KHU B	873,07	100,0	100,0
B1	Đất sân Golf	159,79	18,3	18,3
B2	Đất xây dựng đô thị	713,28	81,7	99,08
B2.1	Đất dân dụng	539,88	100,0	
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	66,24	12,3	
1.1	<i>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị (Trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, tài chính, khách sạn, văn phòng...)</i>	21,66	7,2	
1.2	<i>Đất công trình trường phổ thông trung học</i>	5,60		
1.3	<i>Đất công trình thương mại dịch vụ</i>	38,99		
2	Đất cây xanh mặt nước đô thị	38,72		
	<i>Đất cây xanh cấp đô thị</i>	33,00	0,5	
	<i>Mặt nước đô thị</i>	5,72		
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	2,82		
4	Đất giao thông đô thị	58,16	10,8	
4.1	<i>Đất đường giao thông đô thị</i>	32,71		
4.2	<i>Đất đường giao thông khu vực</i>	25,45	69,3	
5	Đất đơn vị ở	373,94		
5.1	<i>Đất nhóm nhà ở</i>	271,84		
5.2	<i>Đất công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở</i>	27,74		
5.2.1	<i>Đất công trình giáo dục cấp đơn vị ở</i>	14,21		
5.2.2	<i>Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở</i>	13,53		
a	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân chơi</i>	3,58		
b	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân luyện tập</i>	3,36		
c	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trạm y tế</i>	0,30		

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
d	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trung tâm văn hoá thể thao	3,15	
e	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Phòng cháy chữa cháy	0,05	
f	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ	3,09	
5.3	Đất cây xanh đơn vị ở	17,85	
5.4	Đất giao thông, bãi đỗ xe đơn vị ở	56,51	
5.4.1	Đất đường giao thông nội bộ	50,89	
5.4.2	Bãi đỗ xe	5,62	
B2.II	Đất ngoài dân dụng	173,40	
1	Đất đường sắt đô thị	5,30	
2	Đất an ninh quốc phòng	5,08	
3	Đất cây xanh chuyên dụng	32,63	
4	Mặt nước cảnh quan (sông, hồ, kênh cảnh quan)	112,28	
5	Đất giao thông đối ngoại (Đường vành đai 3)	18,11	

- Bảng tổng hợp quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất khu vực quận Ngô Quyền theo phương án điều chỉnh kỳ này (trong ranh giới điều chỉnh cục bộ):

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH	8,10	100,0
A1	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,10	1,28
A2	Đất cây xanh đô thị	0,53	6,57
A3	Mặt nước cảnh quan (sông, hồ, kênh cảnh quan)	2,04	25,18
A4	Đất giao thông đô thị	5,43	66,97

- Bảng tổng hợp quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất khu vực quận Hải An theo phương án điều chỉnh kỳ này (trong ranh giới điều chỉnh cục bộ):

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH	472,8	100,0
A1	Đất sân Golf	49,82	10,54
A2	Đất xây dựng đô thị	422,98	89,46
A2.1	Đất dân dụng	315,83	74,7
1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	57,97	
1.1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	16,10	
1.2	Trường phổ thông trung học	2,88	
1.3	Đất thương mại dịch vụ	38,99	
2	Đất cây xanh cấp đô thị	20,77	
2.1	Đất cây xanh cấp đô thị	19,25	
2.2	Mặt nước	1,51	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,28	
4	Đất giao thông đô thị	30,62	
5	Đất đơn vị ở	204,20	
5.1	Đất nhóm nhà ở	154,05	
5.2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở	13,42	

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
5.2.1	Đất giáo dục cấp đơn vị ở	7,78		
5.2.2	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	5,64		
5.2.2.1	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân chơi	1,75		
5.2.2.2	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân luyện tập	2,10		
5.2.2.3	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trạm y tế	0,10		
5.2.2.4	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trung tâm văn hoá thể thao	1,11		
5.2.2.5	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Phòng cháy chữa cháy			
5.2.2.6	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ	0,59		
5.3	Đất cây xanh mặt nước cấp đơn vị ở	9,75		
5.4	Đất giao thông đối nội, bãi đỗ xe	26,97		
5.4.1	Đất đường giao thông	22,22		
5.4.2	Bãi đỗ xe	4,75		
A2.II	Đất ngoài dân dụng	107,16		
1	Đất đường sắt đô thị	5,30		25,3
2	Đất an ninh quốc phòng	5,08		
3	Đất cây xanh chuyên dụng	18,06		
4	Mặt nước cảnh quan	60,60		
5	Đất giao thông đối ngoại (Đường vành đai 3)	18,11		

- Bảng tổng hợp quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất khu vực huyện Thủy Nguyên:

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH	400,27	100,0
A1	Đất sân Golf	109,97	27,47
A2	Đất xây dựng đô thị	290,30	72,53
A2.I	Đất dân dụng	224,05	77,2
1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	8,28	
	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	5,56	
	Trường phổ thông trung học	2,72	
	Đất thương mại dịch vụ		
2	Đất cây xanh cấp đô thị	17,95	
	Đất cây xanh cấp đô thị	13,74	
	Mặt nước	4,21	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,54	
4	Đất giao thông đô thị	27,54	
5	Đất đơn vị ở	169,75	
5.1	Đất nhóm nhà ở	117,79	
5.2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở	14,31	
5.2.1	Đất giáo dục cấp đơn vị ở	6,43	
5.2.2	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	7,89	
5.2.2.1	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân chơi	1,83	
5.2.2.2	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân luyện tập	1,27	
5.2.2.3	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trạm y tế	0,20	
5.2.2.4	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trung tâm văn hoá thể thao	2,04	

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
5.2.2.5	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Phòng cháy chữa cháy	0,05		
5.2.2.6	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ	2,50		
5.3	Đất cây xanh mặt nước cấp đơn vị ở	8,09		
5.4	Đất giao thông đối nội, bãi đỗ xe	29,55		
5.4.1	Đất đường giao thông	28,68		
5.4.2	Bãi đỗ xe	0,87		
A2.II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	66,25		
1	Đất cây xanh chuyên dụng	14,57		22,8
2	Mặt nước cảnh quan	51,68		

- Quy hoạch chi tiết từng ô đất: Các chức năng sử dụng đất, số liệu chỉ tiêu sử dụng đất được quy định cụ thể tại Phụ lục và bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

7.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

7.2.1. Bố cục không gian, kiến trúc cảnh quan.

- Tổ chức không gian tổng thể toàn khu tuân thủ định hướng phát triển không gian Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023. Quy mô và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các ô đất phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Khai thác tối đa yếu tố mặt nước Sông Cấm, sông Bạch Đằng, sông Ruột Lợn đưa không gian xanh vào trong đô thị. Quy hoạch, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực ven sông là dải cây xanh cách ly. Hệ thống mặt nước, kênh, mương cảnh quan trên đảo Vũ Yên được lấy từ nguồn nước sông thông qua trạm bơm và được kiểm soát thông qua trạm lọc nước sơ bộ đảm bảo cảnh quan môi trường khu vực.

- Cấu trúc không gian được tổ chức theo các tuyến trục và mạng lưới đường phân khu, tạo thành các ô phố. Tổ chức không gian đô thị sau:

+ Không gian đô thị được định hướng chủ yếu là công trình thấp tầng. Khu vực thấp tầng tổ chức gắn kết hài hoà với cảnh quan sông nước.

+ Không gian các khu công cộng: Tổ chức không gian phù hợp với tính chất từng công trình. Các công trình xây dựng tạo cảnh quan cũng như tạo không gian thuận tiện cho việc tiếp cận, hình thức công trình thể hiện được tính chất công trình, khuyến khích mật độ xây dựng thấp, ưu tiên bố trí tổ chức sân vườn cây xanh, đài phun nước, công trình biểu tượng có tính thẩm mỹ cao.

- Tổ chức không gian mở:

+ Hệ thống không gian mở là trọng tâm trong tổ chức không gian đô thị mang lại giá trị sử dụng cao, đồng thời là khung liên kết mềm kết nối các khu

chức năng trong đô thị. Tương quan giữa hệ thống không gian mở và khu vực xây dựng đóng vai trò quan trọng về chức năng sử dụng, cải thiện môi trường, thẩm mỹ trong cảnh quan đô thị.

+ Khu vực sân golf vùng lõi là không gian mở, kết với hệ thống cây xanh công viên khác trong toàn khu và liên kết với tuyến trục kênh đào uốn lượn trong khu quy hoạch nên cảnh quan đô thị hài hòa gắn kết với tự nhiên.

+ Tổ chức không gian hai bên đường vành đai 3 (đoạn qua đảo Vũ Yên): là mặt nước cảnh quan, cây xanh, tạo không gian mở về hai bên tuyến đường. Quy hoạch các công trình thương mại dịch vụ, công cộng cấp đô thị xây dựng mật độ thấp, tăng cường diện tích cây xanh, mặt nước, ưu tiên quy hoạch khu vui chơi giải trí, công viên chủ đề, công viên nước, bến du thuyền hài hoà với cảnh quan mặt nước sông Bạch Đằng, sông Ruột Lợn.

7.2.2. Thiết kế đô thị.

- Các nguyên tắc thiết kế đô thị:

+ Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc đô thị; cảnh quan đô thị phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên.

+ Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm nâng cao giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

+ Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các quy định hiện hành khác của Nhà nước và quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Phân vùng thiết kế đô thị:

+ Khu vực trung tâm và các điểm nhấn quan trọng: Khu vực phía Tây tại nút giao giữa các tuyến đường khu vực.

+ Các trục tuyến chính, quan trọng: Đoạn dọc tuyến đường kết nối với cầu sang quận Ngô Quyền, dọc tuyến đường kết nối với cầu Vũ Yên sang huyện Thuỷ Nguyên và dọc tuyến đường vành đai 3.

+ Các khu không gian mở trong đô thị và các công viên trung tâm.

+ Các ô phố đã được xác định trong phân khu đô thị gồm công trình công cộng cấp đô thị, đơn vị ở, công viên cây xanh mặt nước, đường giao thông và các tiện ích đô thị, nhóm nhà ở. Khu chức năng gồm sân golf là khu thể dục thể thao.

- Giải pháp: Đồ án quy hoạch đã xác định cấu trúc không gian đô thị, phân vùng thiết kế, đề xuất các giải pháp, quy định cụ thể thiết kế đô thị về khu chức năng; các ô quy hoạch; các trục tuyến chính, quan trọng; các điểm nhấn trọng tâm, các không gian mở.

+ Các khu vực trọng tâm của khu đô thị: Là khu vực cảnh quan công viên văn hóa, mặt nước hồ cảnh quan.

+ Các tuyến: Các trục chính cấp khu vực được xác định là hướng vào chính và là tuyến liên kết các không gian chức năng. Các công trình 2 bên tuyến đường mang tính dẫn hướng, và có hình thức kiến trúc hiện đại, đặc trưng theo tính chất sử dụng của từng công trình.

+ Điểm nhấn: Bố trí tại điểm cửa ngõ của khu đô thị, tại nút giao thông các tuyến đường cấp khu vực.

7.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.3.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Cốt nền xây dựng sử dụng hệ cao độ Quốc gia.
- Cốt nền xây dựng: Cao độ thiết kế tại tim các nút giao là +3,00m, cao độ san nền các lô thấp nhất là +3,05m.
- Độ dốc san nền: Nền trong các ô đất được san tạo mái dốc $i \geq 0,004$ để đảm bảo độ dốc cho nước tự chảy ra các trục đường quy hoạch, hoặc dốc về phía các hồ nước điều hòa

7.3.2. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt A-A: Gồm tuyến đường vành đai 3 có lộ giới 68m: Lòng đường 2x25,0m, vỉa hè 2x7,5m, dải phân cách 3,0m và tuyến đường sắt đô thị 20m.

b) Giao thông đô thị:

* Các tuyến đường cấp đô thị:

- Đường chính đô thị: Tuyến đường có mặt cắt ngang điển hình 1-1 lộ giới 41,00m gồm: Lòng đường 13,5x2=27,0m, vỉa hè 5,0x2=10,0m và dải phân cách giữa rộng 4,0m.

+ Mặt cắt 2-2 có lộ giới 36,0m: Lòng đường 10,5x2=21,0m, vỉa hè 5,5x2=11,0m và dải phân cách 4,0m.

+ Mặt cắt 3-3 có lộ giới 35,0m: Lòng đường 10,5x2=21,0m, vỉa hè 5,0x2=10,0m và dải phân cách 4,0m.

* Các tuyến đường cấp khu vực:

- Đường chính khu vực:

+ Mặt cắt 4-4 có lộ giới 25,0m: Lòng đường 8,0x2=16m, vỉa hè 4,50x2=9,0m.

- Đường khu vực: Bao gồm các tuyến đường có mặt cắt như sau:

- Cầu từ đường Nguyễn Bình Khiêm qua sông Cẩm sang đảo Vũ Yên có quy mô như sau:

+ Mặt cắt C-C có lộ giới 41,0m: Lòng đường 7,0x2=14,0m, vỉa hè 3,0x2=6,0m và dải phân cách giữa 21,0m (cầu trên cao).

Hệ thống cầu Máy Chai qua sông Cẩm kết nối từ quận Ngô Quyền sang đảo Vũ Yên có quy mô như sau:

+ Mặt cắt D-D (khu vực không có đường dẫn cầu) có lộ giới 61,0m-66,0m: Lòng đường 5,0m; 3,5m; $2 \times 7,5 = 15,0\text{m}$; 3,5m; $2 \times 9,0 = 18,0\text{m}$, vỉa hè 6,5-9,5m; 5,0m, dải phân cách $2 \times 0,5\text{m}$; 1,5m, 3,5m-5,0m; 2,0m.

+ Mặt cắt D'-D' (khu vực có đường dẫn cầu) lộ giới 64,0m-66,0m: bao gồm đường dẫn cầu vượt sông trên cao có lộ giới 17,5m: làn xe cơ giới $4 \times 3,5 = 14,0\text{m}$, dải phân cách giữa 0,5m, dải an toàn: 2,0m, gờ lan can $2 \times 0,5\text{m} = 1,0\text{m}$; Lòng đường gom bên dưới 5,0m, 3,5m, vỉa hè 9,5m; đường song hành $2 \times 9,0 = 18,0\text{m}$, vỉa hè $2 \times (5,0 + 5,5) = 10,0 + 10,5\text{m}$ và giải phân cách 2,0m.

+ Mặt cắt B-B (cầu nhánh trái phía Vũ Yên) lộ giới 19,70m: Lòng đường $8,85 \times 2 = 17,7\text{m}$, dải phân cách 1,0m, thành cầu $0,5 \times 2 = 1,0\text{m}$.

+ Mặt cắt B'-B' (cầu nhịp chính) lộ giới 21,0m: Làn xe cơ giới: $2 \times (2 \times 3,5) = 14,0\text{m}$, lề bộ hành: $2 \times 2,0\text{m} = 4,0\text{m}$, dải phân cách 0,5m, dải an toàn: $4 \times 0,5\text{m} = 2,0\text{m}$, gờ lan can: $2 \times 0,25\text{m} = 0,5\text{m}$.

+ Mặt cắt 5-5 có lộ giới 21,0m: Lòng đường $7,0 \times 2 = 14,0\text{m}$, vỉa hè $3,5 \times 2 = 7,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 6-6 có lộ giới 20,0m: Lòng đường $5,5 \times 2 = 11,0\text{m}$, vỉa hè $4,5 \times 2 = 9,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 7-7 có lộ giới 17,0m: Lòng đường $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$, vỉa hè $4,5 \times 2 = 9,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 9-9 có lộ giới 21,0m: Lòng đường $5,5 \times 2 = 11,0\text{m}$, vỉa hè $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

* Các tuyến đường cấp nội bộ:

+ Mặt cắt 8-8 có lộ giới 15,0m: Lòng đường $4,5 \times 2 = 9,0\text{m}$, vỉa hè $3,0 \times 2 = 6,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 10-10 có lộ giới 13,0m: Lòng đường $4,5 \times 2 = 9,0\text{m}$, vỉa hè $2,0 \times 2 = 4,0\text{m}$.

c) Các nút giao thông:

- Các nút giao thông khác cốt bán liên thông hoặc liên thông được áp dụng thiết kế tại các nút giữa đường cao tốc đô thị với đường trục chính đô thị và đường chính đô thị.

- Các nút giao khác cốt trực thông dạng cầu vượt hoặc chui được áp dụng thiết kế tại các nút giao giữa đường bộ và tuyến đường sắt quốc gia, giữa các tuyến đường trục chính đô thị, chính đô thị với hệ thống đường cấp thấp hơn. Chỉ cho phép giao nhập giữa các tuyến đường cấp khu vực trở xuống vào hệ thống đường gom của các tuyến đường chính, trục chính đô thị.

- Các nút giao còn lại áp dụng hình thức nút giao bằng.

d) Trạm dừng đỗ xe buýt:

Các trạm xe buýt được bố trí trên các tuyến đường cấp đô thị và cấp khu vực, khoảng cách các trạm khoảng 300-500m và không quá 800m.

7.3.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước tự chảy, độc lập với hệ thống thoát nước thải.

- Lưu vực thoát nước:

+ Khu A (Khu vực hai bên mương Đông Bắc, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền): Hệ thống thoát nước mưa vẫn được giữ nguyên kích thước của mương hiện có và gia cố mặt bê tông cốt thép bên trên mặt mương để làm mặt đường cụ thể:

. Đoạn mương nối từ đường Lê Thánh Tông đến vị trí đường dẫn trụ cầu tiến hành nạo vét mở rộng và gia cố mương với bề rộng mương khoảng $B=26,0\text{m}$ $H=2,5\text{m}$ bên trên bề mặt mương là kết cấu áo đường của tuyến đường thành phố và đường gom hai bên với bề rộng tuyến đường là $32,5\text{m}$.

. Đoạn mương từ vị trí bắt đầu đường dẫn trụ cầu đi lên cầu mở rộng xây dựng công hộp bên dưới kết cấu áo đường của hai bên tuyến đường gom với kích thước $B \times h=9,15 \times 2,5\text{m}$; đoạn công hộp nằm bên dưới trụ cầu có $B \times h=14,2 \times 2,5\text{m}$.

+ Khu B được chia thành 3 lưu vực lớn cụ thể như sau:

. Lưu vực 1: Được giới hạn bởi một phần các ô quy hoạch B2, B3 và toàn bộ ô quy hoạch B1 của dự án thoát ra sông Ruột.

. Lưu vực 2: Được giới hạn bởi phần lớn ô quy hoạch B6 của dự án thoát ra sông Bạch Đằng.

. Lưu vực 3: Được giới hạn bởi một phần ô quy hoạch B2 và toàn bộ ô quy hoạch B3, B4, B5 của dự án thoát ra sông Cấm.

- Mạng lưới đường ống:

+ Hệ thống cống bố trí phù hợp với lưu vực tiêu nước: Nước mưa được thu gom vào các tuyến cống tròn $D400\text{-}D2000\text{mm}$, công hộp $B \times h=2000 \times 2000\text{mm}$, $B \times h=3000 \times 2000\text{mm}$.

+ Dọc theo các tuyến cống chính xây dựng các giếng thu, giếng thăm để thu nước mặt vào hệ thống cống. Khoảng cách các giếng thu trung bình khoảng $30\text{-}40\text{m}$. Độ dốc đường thiết kế chủ yếu $<0,004$, nước mưa được thu theo các rãnh biên răng cưa có độ dốc $i = 0,004$. Độ dốc dọc cống lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

- Các hồ cảnh quan đóng vai trò là hồ điều tiết nước mưa, được lắp đặt cửa phai có tác dụng giữ nước và ngăn không cho nước triều cường vào hồ, đảm bảo không gian mặt nước trong hồ được luôn được giữ ở mức nước ổn định. Mục nước hồ cảnh quan được tính toán đảm bảo các điều kiện ứng phó mưa lớn đồng thời với triều cường, đảm bảo mức nước không vượt quá đỉnh kè hồ.

- Để đảm bảo việc xây dựng công trình trên đảo Vũ Yên không bị ảnh hưởng khi có lũ trên sông Cấm và sông Bạch Đằng có đưa ra giải pháp xây dựng kè ven sông kết hợp tường chắn, có chú trọng tới vấn đề mực nước biển dâng do biến đổi khí hậu. Cao độ kè, tường chắn sẽ được tính toán trên cơ sở số liệu thủy văn đảm bảo phù hợp với Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng được phê duyệt, được xác định tại giai đoạn lập quy hoạch chi tiết.

7.3.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước:

+ Khu A: giữ nguyên quy hoạch cấp nước trong Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2025.

+ Khu B: Cụ thể được cấp từ 3 nguồn chính phân kỳ theo 2 giai đoạn. Giai đoạn đầu, nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ mạng lưới cấp nước của thành phố thông qua đường ống HDPE DN315 tại điểm đầu nối số 3 trên tuyến đường 36m, dẫn qua sông Cấm. Giai đoạn 2, nước cấp bổ sung cho dự án sẽ được lấy từ quận Ngô Quyền thông qua đường ống D315 tại 2 điểm đầu nối số 1 và số 2 nằm ở phía Nam dự án.

- Nhu cầu dùng nước (dự kiến): khoảng 28.209,75m³/ngày.đêm.

- Mạng lưới đường ống cấp nước khu vực quy hoạch là mạng vòng kết hợp mạng cụt, kết hợp với cấp nước chữa cháy. Các tuyến ống phân phối chính D110 - D315mm. Từ tuyến ống truyền dẫn xây dựng các tuyến ống phân phối D315, D225, D160, D140, D110 tạo thành các mạng mạch vòng cấp nước cho toàn dự án, đảm bảo lưu lượng trên toàn mạng lưới.

Cấp nước chữa cháy: Dọc theo các tuyến ống cấp nước đường kính từ D110 trở lên sẽ đặt một số họng cứu hoả, khoảng cách giữa các họng cứu hoả được xác định theo quy định, quy phạm hiện hành. Đối với các công trình chung cư, cần có hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

7.3.5 Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp điện: Được cấp từ 2 nguồn chính phân kỳ theo 2 giai đoạn.

+ Giai đoạn đầu: tuyến cáp ngầm 22KV cấp điện cho dự án được lấy từ mạng lưới cấp điện của thành phố từ trạm 110KV Thủy Nguyên 1 có công suất 2x63MVA, dẫn qua sông Ruột Lợn.

+ Giai đoạn 2: nguồn điện dự án được đầu nối với đường dây trung thế dọc đường quy hoạch 36 m tại phía Bắc từ trạm 110KV Bắc sông Cấm 2 có công suất 2x40MVA.

- Tổng công suất (dự kiến): khoảng 98.342,76 KW.

- Đường dây trung thế cấp cho các trạm hạ thế trong khu vực quy hoạch được thiết kế theo phương pháp mạch vòng vận hành hở. Để đảm bảo an toàn và mỹ quan, các trạm biến áp 22/0,4KV dùng trạm xây hoặc được đặt trong tầng

trệt của toà nhà để tiện cho việc xuất tuyến các lộ hạ thế cấp điện các phụ tải của toà nhà. Vị trí, công suất trạm biến áp cho từng khu vực và mạng lưới chiếu sáng sinh hoạt tùy thuộc vào mặt bằng bố trí và nhu cầu sử dụng điện của từng công trình sẽ được tính toán tiếp ở giai đoạn sau.

- Các tuyến trung, hạ thế trong thiết kế đề xuất đi bằng cáp ngầm.

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V, được hạ ngầm dọc theo hệ đường quy hoạch.

7.3.6 Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải: 18.737,15 m³/ngày.đêm.

- Mạng lưới thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn, thoát nước thải độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

- Định hướng thoát nước:

+ Khu A: giữ nguyên quy hoạch thoát nước thải trong Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2025.

+ Khu B được chia làm 2 lưu vực, nước thải của toàn dự án sẽ được thu gom, vận chuyển về 02 trạm xử lý nước thải tập trung của dự án. Vị trí trạm xử lý nước thải tập trung được đặt tại các khu đất hạ tầng của dự án. Dựa vào vị trí của mỗi trạm, nước thải của mỗi khu vực sẽ được phân lưu hợp lý. Nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước mưa của dự án.

. Lưu vực 1: Được giới hạn bởi 1 phần ô quy hoạch B1, B2, B4 và toàn bộ ô quy hoạch B3, B6. Đường cống thoát nước: các tuyến ống nhánh có kích thước D300 bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch thu gom nước thải, các tuyến cống chính của lưu vực này có kích thước D400 – D600 có nhiệm vụ truyền dẫn nước thải về trạm xử lý số 1. Công suất trạm xử lý số 1 là 12.300 m³/ngày.đêm.

. Lưu vực 2: Được giới hạn bởi 1 phần ô quy hoạch B1, B2, B4 và toàn bộ các ô quy hoạch B5. Đường cống thoát nước: các tuyến ống nhánh có kích thước D300 bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch thu gom nước thải, các tuyến cống chính của lưu vực này có kích thước D400 – D600 có nhiệm vụ truyền dẫn nước thải về trạm xử lý số 2. Công suất trạm xử lý số 2 là 6.600 m³/ngày.đêm.

- Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn nước loại A - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải công nghiệp QCVN 40- 2011/BTNMT sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước mưa của dự án. Để đảm bảo sử dụng hiệu quả nguồn nước, một phần nước sau khi được xử lý sẽ được tái sử dụng để tưới cây, rửa đường.

- Hệ thống cống thoát nước: Các tuyến cống được bố trí dọc theo các tuyến đường quy hoạch. Các trạm bơm chuyển bậc được bố trí trên nguyên tắc đảm bảo độ sâu chôn cống không vượt quá giới hạn cho phép (trong đất chắc ướt 5-6m; trong đất khô không lờ 7-8m); được đặt trong các khu vực cây xanh để đảm

bảo khoảng cách ly vệ sinh, trường hợp khó khăn có thể xây ngầm hoàn toàn. Vị trí, công suất các trạm bơm chuyển bậc sẽ được xác định chính xác tại quy hoạch chuyên ngành thoát nước.

- Vệ sinh môi trường: Toàn bộ chất thải rắn trong khu vực quy hoạch sẽ được phân loại tại nguồn thải, rác thải thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu huỷ theo quy định của pháp luật. Rác thải được thu gom, tập kết sau đó vận chuyển đến khu xử lý rác tập trung của thành phố; Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm thuê đơn vị có chức năng vận chuyển đến khu xử lý rác thải theo quy định.

7.3.7. Thông tin liên lạc:

- Mạng cáp quang: giữ nguyên mạng cáp quang hiện có, xây dựng mới mạng cáp quang tới tổng đài dự kiến xây dựng và được đặt ngầm trong cống bê hoặc tụy nèn. Các tổng đài vệ tinh kết hợp với bưu cục dự kiến xây dựng được đặt tại khu công cộng của khu vực.

- Trạm vệ tinh liên kết với tổng đài điều khiển (tổng đài Host Hải Phòng) bằng các tuyến cáp trục xây dựng thành mạch vòng dọc theo tuyến đường chính đô thị và các tuyến đường khác. Bán kính phục vụ của trạm vệ tinh khoảng 2- 3km.

- Từ trạm vệ tinh xây dựng các tuyến cáp trung kế dẫn tín hiệu thông tin đến các tủ cáp. Các tuyến cáp trung kế được bố trí song song với các tuyến cáp điện 22kv và sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn thiết kế tiếp theo.

7.3.8. Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị:

- Dọc theo các trục đường giao thông bố trí tuynel hoặc hào kỹ thuật chứa hệ thống đường ống kỹ thuật (đường ống cấp nước, cống thoát nước thải, cống thoát nước mưa, cáp điện, cáp thông tin, hào kỹ thuật, ...); không gian ngầm, chỉ giới xây dựng tầng hầm, số tầng hầm của công trình trên mặt đất được xác định cụ thể khi lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và tiêu chuẩn chuyên ngành, đảm bảo sử dụng hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả, đảm bảo kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn các công trình ngầm và giữa công trình ngầm với các công trình trên mặt đất.

- Khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe ngầm tại khu vực đất cây xanh, công viên nhằm khai thác hiệu quả tối đa quỹ đất.

8. Đánh giá môi trường chiến lược:

Nội dung đánh giá môi trường chiến lược được lập theo quy định hiện hành được thể hiện trong hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An.

- Quy hoạch khu vực 472,8ha thuộc quận Hải An của đồ án này thay thế quy hoạch khu vực 472,8ha tương ứng tại Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ

1/2000 quận Hải An đến năm 2025 tại Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 25/7/2016 (bao gồm các phân khu: A82, A162, A163, A164, A165 và đất quy hoạch giao thông).

- Bảng so sánh chỉ tiêu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh:

Stt	Loại đất	Theo Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 25/7/2016		Phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch kỳ này		Tăng (+), giảm (-)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)
1	Đất quân sự	5,08	1,08	5,08	1,08	0,00
2	Đất khu vực đảo Vũ Yên	467,72	98,92	467,72	98,92	0,00
2.1	Đất xây dựng công trình dịch vụ công cộng	81,83	17,31	71,39	15,10	-10,44
a	Đất dịch vụ công cộng đô thị			18,98		
-	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị			16,10		
-	Trường phổ thông trung học			2,88		
b	Đất thương mại dịch vụ			38,99		
c	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở			13,42		
-	Đất công trình giáo dục cấp đơn vị ở			7,78		
-	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở			5,64		
2.2	Đất nhóm nhà	17,48	3,70	154,05	32,58	136,57
2.3	Đất sân golf	45,37	9,60	49,82	10,54	4,45
2.4	Đất cây xanh, mặt nước	261,54	55,32	47,07	9,95	-214,47
a	Đất cây xanh mặt nước cấp đô thị			19,25		
b	Đất cây xanh chuyên dụng			18,06		
c	Đất cây xanh mặt nước cấp đơn vị ở			9,75		
2.5	Đất khác (hạ tầng kỹ thuật, giao thông...)	61,50	13,01	145,40	30,75	83,90
a	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật			2,28		
b	Đất giao thông (đất bãi đỗ xe, đất giao thông đô thị, giao thông phân khu vực, đường vành đai 3, đường sắt...)			143,12		
	TỔNG	472,8	100,0	472,8	100,0	0

Điều 3. Nội dung cục bộ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền.

- Quy hoạch khu vực 8,1ha thuộc quận Ngô Quyền của đồ án này thay thế quy hoạch khu vực 8,1ha tương ứng tại Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2025 tại Quyết định số 2224/QĐ-UBND ngày 11/11/2013 (bao gồm một phần các phân khu: A4, A8, A11 và đất quy hoạch giao thông).

- Bảng so sánh chỉ tiêu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh:

Stt	Loại đất	Quyết định số 2224/QĐ-UBND ngày 11/11/2013		Phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch kỳ này		Tăng (+), giảm (-)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)
A	TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH	8,10	100,0	8,10	100,0	
A1	Đất hạ tầng kỹ thuật			0,10	1,28	0,10
A2	Đất ở hiện có	0,005	0,06			
A3	Đất cây xanh đô thị	0,33	4,12	0,53	6,57	0,20
A4	Mặt nước cảnh quan (sông, hồ, kênh cảnh quan)	4,99	61,54	2,04	25,18	-2,95
A5	Đất giao thông đô thị	2,78	34,28	5,43	66,97	2,65

Điều 4. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan và tổ chức thực hiện:

1. Giao Ủy ban nhân dân quận Hải An, Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền, Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên phối hợp với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, Đơn vị tư vấn và các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đảo Vũ Yên sau khi được phê duyệt.

2. Giao Ủy ban nhân dân quận Hải An và Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền cập nhật những nội dung điều chỉnh kỳ này vào hồ sơ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025 và Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2025 theo quy định.

3. Yêu cầu khi lập quy hoạch chi tiết, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm bố trí quỹ đất nhà ở xã hội tối thiểu 20% tổng diện tích đất ở của dự án trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Điều 5. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Khoa học và Công nghệ, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Giao thông vận tải; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Hải An, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, Tổng giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, Đơn vị tư vấn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. ✪

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- CT và các PCT UBND TP;
- Các PCVP UBND TP;
- Các Phòng: XD GT&CT, NN TN&MT, NC&KT GS;
- CV: QH, XD;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Tùng

PHỤ LỤC: Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất theo ô quy hoạch

(Kèm theo Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 09/5/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất (ha)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)		Dân số (người)
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH (KHU A + KHU B)		881,17							
A	DIỆN TÍCH QUY HOẠCH KHU A		8,10							
A1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	0,10							
A2	Đất cây xanh đô thị	CXTP	0,53							
A3	Mặt nước cảnh quan (sông, hồ, kênh cảnh quan)	MN	2,04							
A4	Đất giao thông đô thị		5,43							
B	DIỆN TÍCH QUY HOẠCH KHU B		873,07							
B.1	Đất sân Golf	SG	159,79							
B.2	Đất xây dựng đô thị		713,28							61.200
B.2.1	Ô QUY HOẠCH B1		152,59							11.260
I	ĐẤT DÂN DỤNG		103,45							
1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		2,6							
a	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		2,60							
	Đất công cộng cấp đô thị - Thương mại dịch vụ	CCĐT-01	1,54	20	61	3	5	0,60	3,05	
	Đất công cộng cấp đô thị - Thương mại dịch vụ	CCĐT-02	1,05	20	62	3	5	0,60	3,10	
2	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	B1.HT	0,54							
3	Đất giao thông khu vực		4,61							
4	Đất đơn vị ở		95,70							
4.1	Đất nhóm nhà ở		66,63		100					
		B1.ODT-01	0,35	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-02	1,34	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-03	1,43	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-04	0,70	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-05	2,29	50	100	4	5	2,00	5,00	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)		Dân số (người)
		B1.ODT-06	1,34	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-07	0,60	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-08	1,34	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-09	1,02	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-10	0,49	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-11	0,45	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-12	0,69	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-13	2,27	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-14	1,12	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-15	1,28	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-16	1,89	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-17	1,88	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-18	1,40	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-19	3,34	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-20	1,99	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-21	0,86	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-22	0,64	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-23	3,53	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-24	0,36	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-25	3,32	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-26	0,69	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-27	6,21	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-28	2,19	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-29	1,55	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-30	0,36	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-31	6,64	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-32	0,64	50	100	4	5	2,00	5,00	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)		Dân số (người)
		B1.ODT-33	0,84	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-34	0,17	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-35	2,06	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-36	3,00	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B1.ODT-37	6,34	50	100	4	5	2,00	5,00	
4.2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở		7,42							
a	Đất giáo dục cấp đơn vị ở		4,82							
		B1.GD-01	0,92	20	40	1	4	0,20	1,60	
		B1.GD-02	0,30	20	40	1	4	0,20	1,60	
		B1.GD-03	1,41	20	40	1	4	0,20	1,60	
		B1.GD-04	2,19	20	40	1	4	0,20	1,60	
b	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở		2,60							
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân chơi</i>	B1.SC	0,58	20	40	1	3	0,20	1,20	
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân luyện tập</i>	B1.SLT	0,58	20	40	1	3	0,20	1,20	
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trung tâm văn hoá thể thao</i>	B1.TTVH	0,51	20	40	1	3	0,20	1,20	
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trạm y tế</i>	B1.YT	0,05	20	40	1	3	0,20	1,20	
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Phòng cháy chữa cháy</i>	B1.PCCC	0,05	20	40	1	3	0,20	1,20	
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ</i>	B1.TM-01	0,29	20	80	3	5	0,60	4,00	
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ</i>	B1.TM-02	0,55	20	74	3	5	0,60	3,70	
4.3	Đất cây xanh cấp đơn vị ở		4,62							
		B1.CX-01	0,99		5		1		0,05	
		B1.CX-02	0,03		5		1		0,05	
		B1.CX-03	0,06		5		1		0,05	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
		B1.CX-04	0,03	5	1	0,05	
		B1.CX-05	0,34	5	1	0,05	
		B1.CX-06	0,08	5	1	0,05	
		B1.CX-07	0,03	5	1	0,05	
		B1.CX-08	0,02	5	1	0,05	
		B1.CX-09	0,07	5	1	0,05	
		B1.CX-10	0,10	5	1	0,05	
		B1.CX-11	0,61	5	1	0,05	
		B1.CX-12	0,07	5	1	0,05	
		B1.CX-13	0,76	5	1	0,05	
		B1.CX-14	0,76	5	1	0,05	
		B1.CX-15	0,02	5	1	0,05	
		B1.CX-16	0,03	5	1	0,05	
		B1.CX-17	0,01	5	1	0,05	
		B1.CX-18	0,13	5	1	0,05	
		B1.CX-19	0,47	5	1	0,05	
		B1.CX-20	0,01	5	1	0,05	
4.4	Đất giao thông, bãi đỗ xe		17,04				
a	Đất đường giao thông nội bộ		14,94				
b	Bãi đỗ xe		2,09				
		B1.P-01	0,37				
		B1.P-02	0,34				
		B1.P-03	0,40				
		B1.P-04	0,99				
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		49,14				
1	Đất cây xanh chuyên dụng		7,21				
		CXCD-01	6,68				

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)		Dân số (người)
		CXCD-02	0,54						
2	Mặt nước cảnh quan		41,93						
		B1.HO-01	3,60						
		B1.HO-02	9,70						
		B1.HO-03	3,21						
		B1.HO-04	9,77						
		B1.HO-05	6,43						
		B1.HO-06	5,15						
		B1.HO-07	0,38						
		B1.HO-08	3,70						
B.2.2	Ô QUY HOẠCH B2		106,96						7.980
1	ĐẤT DÂN DỤNG		94,81						
1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		7,05						
a	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		1,45						
	<i>Đất công cộng cấp đô thị - Thương mại dịch vụ</i>	CCĐT-03	1,45	20	63	3	5	0,60	3,15
b	Trường phổ thông trung học		5,60						
		THPT-01	2,72	20	40	1	4	0,20	1,60
		THPT-02	2,88	20	40	1	4	0,20	1,60
2	Đất cây xanh cấp đô thị		28,50						
a	Đất cây xanh cấp đô thị		22,91						
		CXĐT-01	11,38		5		1		0,05
		CXĐT-02	0,36		5		1		0,05
		CXĐT-03	8,80		5		1		0,05
		CXĐT-04	2,36		5		1		0,05
b	Mặt nước đô thị	MN	5,59						
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm cấp điện, cấp nước, XLNT ...)	B2.HT	1,08						

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)		Dân số (người)
		B2.HT	1,08							
4	Đất giao thông khu vực		3,70							
5	Đất đơn vị ở		54,48							
5.1	Đất nhóm nhà ở		37,48		100					
		B2.ODT-01	0,81	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B2.ODT-02	1,89	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B2.ODT-03	3,35	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B2.ODT-04	3,03	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B2.ODT-05	1,05	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B2.ODT-06	0,49	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B2.ODT-07	2,94	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B2.ODT-08	2,81	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B2.ODT-09	1,59	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B2.ODT-10	3,23	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B2.ODT-11	0,15	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B2.ODT-12	1,61	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B2.ODT-13	3,53	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B2.ODT-14	3,07	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B2.ODT-15	0,65	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B2.ODT-16	0,57	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B2.ODT-17	0,11	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B2.ODT-18	0,77	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B2.ODT-19	0,81	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B2.ODT-20	1,16	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B2.ODT-21	3,27	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B2.ODT-22	0,59	50	100	4	5	2,00	5,00	
5.2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở		3,37							

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)		Dân số (người)
a	Đất giáo dục cấp đơn vị ở		1,54							
		B2.GD-01	1,27	20	40	1	4	0,20	1,60	
		B2.GD-02	0,27	20	40	1	4	0,20	1,60	
b	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở		1,83							
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân chơi</i>	B2.SC	0,57	20	40	1	3	0,20	1,20	
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân luyện tập</i>	B2.SLT	0,48	20	40	1	3	0,20	1,20	
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trạm y tế</i>	B2.YT	0,05	20	40	1	3	0,20	1,20	
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trung tâm văn hoá thể thao</i>	B2.TTVH	0,52	20	40	1	3	0,20	1,20	
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ</i>	B2.TM	0,21	20	80	3	5	0,60	4,00	
5.3	Đất cây xanh cấp đơn vị ở		3,20							
		B2.CX-01	0,44		5		1		0,05	
		B2.CX-02	0,19		5		1		0,05	
		B2.CX-03	0,22		5		1		0,05	
		B2.CX-04	0,02		5		1		0,05	
		B2.CX-05	0,53		5		1		0,05	
		B2.CX-06	0,08		5		1		0,05	
		B2.CX-07	0,54		5		1		0,05	
		B2.CX-08	0,10		5		1		0,05	
		B2.CX-09	0,54		5		1		0,05	
		B2.CX-10	0,53		5		1		0,05	
5.4	Đất giao thông, bãi đỗ xe		10,44							
a	Đất đường giao thông nội bộ		9,37							
b	Bãi đỗ xe		1,07							
		B2.P-01	0,52							
		B2.P-02	0,54							

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)		Dân số (người)
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		12,14							
1	Mặt nước cảnh quan		12,14							
		B2.HO-01	6,22							
		B2.HO-02	5,93							
B.2.3	Ô QUY HOẠCH B3		125,23							8.884
I	ĐẤT DÂN DỤNG		83,25							
1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		5,31							
a	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		5,31							
	Đất công cộng cấp đô thị - Thương mại dịch vụ	CCĐT-04	5,31	20	60	3	5	0,60	3,00	
2	Đất cây xanh cấp đô thị		2,21							
	Đất cây xanh cấp đô thị	CXĐT-05	2,21							
3	Đất giao thông khu vực		6,85							
4	Đất đơn vị ở		68,88							
4.1	Đất nhóm nhà ở		54,19		100					
		B3.ODT-01	3,79	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-02	0,83	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-03	1,04	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-04	3,01	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-05	3,12	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-06	0,31	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-07	5,19	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-08	0,48	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-09	1,10	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-10	1,35	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-11	0,99	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-12	0,96	50	100	4	5	2,00	5,00	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)		Dân số (người)
		B3.ODT-13	1,33	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-14	0,81	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-15	0,49	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-16	1,38	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-17	1,30	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-18	1,76	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-19	1,27	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-20	0,80	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-21	8,12	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-22	0,69	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-23	3,13	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-24	6,69	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-25	0,90	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-26	2,67	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B3.ODT-27	0,70	50	100	4	5	2,00	5,00	
4.2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở		4,31							
a	Đất giáo dục cấp đơn vị ở		1,85							
		B3.GD-01	0,56	20	40	1	4	0,20	1,60	
		B3.GD-02	1,29	20	40	1	4	0,20	1,60	
b	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở		2,46							
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân chơi	B3.SC	0,78	20	40	1	3	0,20	1,20	
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân luyện tập	B3.SLT	0,65	20	40	1	3	0,20	1,20	
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trạm y tế	B3.YT	0,05	20	40	1	3	0,20	1,20	
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trung tâm văn hoá thể thao	B3.TTVH	0,60	20	40	1	3	0,20	1,20	
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ	B3.TM	0,37	20	78	3	5	0,60	3,90	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
4.3	Đất cây xanh cấp đơn vị ở		2,55				
		B3.CX-01	0,75	5	1	0,05	
		B3.CX-02	0,06	5	1	0,05	
		B3.CX-03	0,15	5	1	0,05	
		B3.CX-04	0,81	5	1	0,05	
		B3.CX-05	0,06	5	1	0,05	
		B3.CX-06	0,32	5	1	0,05	
		B3.CX-07	0,06	5	1	0,05	
		B3.CX-08	0,12	5	1	0,05	
		B3.CX-09	0,03	5	1	0,05	
		B3.CX-10	0,20	5	1	0,05	
4.4	Đất giao thông		7,83				
	<i>Đất đường giao thông nội bộ</i>		7,83				
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		41,98				
1	Đất cây xanh chuyên dụng		2,77				
		CXCD-03	2,77				
2	Mặt nước cảnh quan		39,21				
		B3.HO-01	7,71				
		B3.HO-02	4,32				
		B3.HO-03	9,03				
		B3.HO-04	3,57				
		B3.HO-05	6,27				
		B3.HO-06	0,99				
		B3.HO-07	7,33				
B.2.4	Ô QUY HOẠCH B4		46,74				8.984
1	ĐẤT DÂN DỤNG		39,91				
1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		1,83				

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)		Dân số (người)
a	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		1,83							
	Đất công cộng cấp đô thị - Thương mại dịch vụ	CCĐT-05	1,83	20	59	3	5	0,60	2,95	
2	Đất đơn vị ở		38,08							
2.1	Đất nhóm nhà ở		28,94		100					
		B4.ODT-01	2,89	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B4.ODT-02	3,15	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B4.ODT-03	1,31	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B4.ODT-04	2,76	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B4.ODT-05	3,13	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B4.ODT-06	1,91	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B4.ODT-07	1,28	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B4.ODT-08	3,26	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B4.ODT-09	2,07	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B4.ODT-10	0,86	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B4.ODT-11	1,52	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B4.ODT-12	4,33	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B4.ODT-13	0,17	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B4.ODT-14	0,31	50	100	4	5	2,00	5,00	
2.2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở		3,31							
a	Đất giáo dục cấp đơn vị ở		1,66							
		B4.GD-01	1,15	20	40	1	4	0,20	1,60	
		B4.GD-02	0,51	20	40	1	4	0,20	1,60	
b	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở		1,65							
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân chơi	B4.SC	0,45	20	40	1	3	0,20	1,20	
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân luyện tập	B4.SLT	0,45	20	40	1	3	0,20	1,20	
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trạm y tế	B4.YT	0,05	20	40	1	3			

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)		Dân số (người)
	<i>Đất công công, dịch vụ xây dựng mới - Trung tâm văn hoá thể thao</i>	B4.TTVH	0,50	20	40	1	3	0,20	1,20	
	<i>Đất công công, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ</i>	B4.TM	0,20	20	80	3	5	0,60	4,00	
2.3	Đất cây xanh cấp đơn vị ở		1,79							
		B4.CX-01	1,23		5		1		0,05	
		B4.CX-02	0,57		5		1		0,05	
2.4	Đất giao thông		4,03							
	<i>Đất đường giao thông nội bộ</i>		4,03							
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		6,83							
1	Đất cây xanh chuyên dụng		6,83							
		CXCD-04	2,06							
		CXCD-05	4,76							
B.2.5	Ô QUY HOẠCH B5		65,12							4.788
I	ĐẤT DÂN DỤNG		43,15							
1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		1,03							
a	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		1,03							
	Đất công cộng cấp đô thị - Thương mại dịch vụ	CCDT-06	1,03	20	40	3	5	0,60	2,00	
2	Đất đơn vị ở		42,12							
2.1	Đất nhóm nhà ở		28,94		100					
		B5.ODT-01	0,15	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-02	0,87	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-03	0,99	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-04	0,66	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-05	0,31	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-06	0,16	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-07	2,58	50	100	4	5	2,00	5,00	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)		Dân số (người)
		B5.ODT-08	1,01	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-09	0,68	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-10	1,01	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-11	1,15	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-12	0,28	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-13	1,02	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-14	0,67	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-15	2,17	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-16	2,25	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-17	0,71	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-18	3,76	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-19	1,36	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-20	1,39	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-21	1,32	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-22	1,33	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-23	1,55	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-24	0,27	50	100	4	5	2,00	5,00	
		B5.ODT-25	1,31	50	100	4	5	2,00	5,00	
2.2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở		3,15							
a	Đất giáo dục cấp đơn vị ở	B5.GD	0,87	20	40	1	4	0,20	1,60	
b	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở		2,29							
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân chơi</i>	B5.SC	0,24	20	40	1	3	0,20	1,20	
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân luyện tập</i>	B5.SLT	0,24	20	40	1	3	0,20	1,20	
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trạm y tế</i>	B5.YT	0,05	20	40	1	3	0,20	1,20	
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trung tâm văn hoá thể thao</i>	B5.TTVH	0,50	20	40	1	3	0,20	1,20	
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ</i>	B5.TM-01	0,48	20	63	3	5	0,60	3,15	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)		Dân số (người)
	<i>thương mại, chợ</i>									
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ</i>	B5.TM-02	0,77	20	68	3	5	0,60	3,40	
2.3	Đất cây xanh cấp đơn vị ở		1,78							
		B5.CX-01	0,05		5		1		0,05	
		B5.CX-02	0,16		5		1		0,05	
		B5.CX-03	0,71		5		1		0,05	
		B5.CX-04	0,55		5		1		0,05	
		B5.CX-05	0,18		5		1		0,05	
		B5.CX-06	0,03		5		1		0,05	
		B5.CX-07	0,07		5		1		0,05	
		B5.CX-08	0,04		5		1		0,05	
2.4	Đất giao thông		8,24							
	Đất đường giao thông nội bộ		8,24							
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		21,97							
1	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD-06	3,14							
2	Mặt nước cảnh quan		18,83							
		B5.HO-01	5,90							
		B5.HO-02	4,49							
		B5.HO-03	3,44							
		B5.HO-04	5,00							
B.2.6	Ô QUY HOẠCH B6		162,14							19.304
I	ĐẤT DÂN DỤNG		138,91							
1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		48,42							
a	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		9,44							
	Đất công cộng cấp đô thị - Thương mại dịch vụ	CCĐT-07	9,44	20	60	3	5	0,60	3,00	
c	Đất thương mại dịch vụ	B6.TMDV	38,99	20	57	1	5	0,20	2,85	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)		
2	Đất cây xanh cấp đô thị		7,88						
	<i>Đất cây xanh cấp đô thị</i>		7,88						
		CXĐT-06	7,12						
		CXĐT-07	0,75	5	1	0,05			
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm cấp điện, cấp nước, XLNT ...)	B6.HT	1,20						
4	Đất giao thông								
4.1	Đất đường giao thông đô thị		0,15						
4.2	Đất đường giao thông khu vực		6,58						
5	Đất đơn vị ở		74,67						
5.1	Đất nhóm ở mới		55,66	100					
		B6.ODT-01	1,57	50	100	4	5	2,00	5,00
		B6.ODT-02	1,70	50	100	4	5	2,00	5,00
		B6.ODT-03	1,43	50	100	4	5	2,00	5,00
		B6.ODT-04	0,91	50	100	4	5	2,00	5,00
		B6.ODT-05	0,67	50	100	4	5	2,00	5,00
		B6.ODT-06	1,39	50	100	4	5	2,00	5,00
		B6.ODT-07	0,65	50	100	4	5	2,00	5,00
		B6.ODT-08	0,85	50	100	4	5	2,00	5,00
		B6.ODT-09	0,97	50	100	4	5	2,00	5,00
		B6.ODT-10	12,28	50	100	4	5	2,00	5,00
		B6.ODT-11	14,68	50	100	4	5	2,00	5,00
		B6.ODT-12	18,56	50	100	4	5	2,00	5,00
5.2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở		6,18						
a	Đất giáo dục cấp đơn vị ở	B6.GD	3,48	20	40	1	4	0,20	1,60
b	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở		2,70						
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân chơi</i>	B6.SC	0,97	20	40	1	3	0,20	1,20

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)		Dân số (người)
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân luyện tập</i>	B6.SLT	0,97	20	40	1	3	0,20	1,20	
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trạm y tế</i>	B6.YT	0,05	20	40	1	3	0,20	1,20	
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trung tâm văn hoá thể thao</i>	B6.TTVH	0,51	20	40	1	3	0,20	1,20	
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ</i>	B6.TM	0,21	20	80	3	5	0,60	4,00	
5.3	Đất cây xanh cấp đơn vị ở		3,91		5		1		0,05	
		B6.CX-01	0,05		5		1		0,05	
		B6.CX-02	3,70		5		1		0,05	
		B6.CX-03	0,03		5		1		0,05	
		B6.CX-04	0,03		5		1		0,05	
		B6.CX-05	0,05		5		1		0,05	
		B6.CX-06	0,05		5		1		0,05	
5.4	Đất giao thông, bãi đỗ xe		8,93							
a	Đất đường giao thông nội bộ		6,47							
b	Bãi đỗ xe	B6.P	2,47							
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		23,24							
1	Đất đường sắt đô thị		5,30							
		DS-01	0,21							
		DS-02	1,47							
		DS-03	3,30							
		DS-04	0,32							
2	Đất an ninh quốc phòng	QS	5,08							
3	Đất cây xanh chuyên dụng		12,68							
		CXCD-07	0,38							
		CXCD-08	1,83							
		CXCD-09	0,08							

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
		CXCD-10	0,35				
		CXCD-11	1,37				
		CXCD-12	3,77				
		CXCD-13	4,90				
4	Mặt nước cảnh quan	B6.HO	0,17				
B.2.7	MẶT NƯỚC NGOÀI Ô QUY HOẠCH		0,13				
1	Mặt nước đô thị	MN-02	0,06				
2	Mặt nước đô thị	MN-03	0,06				
B.2.8	ĐẤT GIAO THÔNG NGOÀI Ô QUY HOẠCH		36,27				
1	Đất đường giao thông đô thị		32,56				
2	Đất đường giao thông khu vực		3,71				
B.2.9	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI (ĐƯỜNG VÀNH ĐAI 3)		18,11				

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đảo Vũ Yên
tại phường Đông Hải 1, quận Hải An, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền
và xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên
(ban hành kèm theo Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 09/5/2023
của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện.

1. Quy định này quy định việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng nội dung Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đảo Vũ Yên được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 09/5/2023

2. Ngoài những quy định nêu trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong phạm vi đồ án còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được cơ quan cơ thẩm quyền xem xét, quyết định.

4. Sở Xây dựng Hải Phòng, Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, Ủy ban nhân dân các quận: Hải An và Ngô Quyền chịu trách nhiệm theo quy định trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về việc quản lý xây dựng tại khu vực theo đúng đồ án quy hoạch được duyệt và quy định pháp luật.

Điều 2. Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đảo Vũ Yên tại phường Đông Hải 1, quận Hải An, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền và xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên.

1. Vị trí: Thuộc địa giới hành chính phường Đông Hải 1, quận Hải An, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền và xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

2. Phạm vi: Bao gồm toàn bộ đảo Vũ Yên, và khu vực dọc mương Đông Bắc (đoạn từ đường Lê Thánh Tông đến sông Cấm), phường Máy Chai, quận Ngô Quyền và mặt nước sông Cấm để quy hoạch cầu qua sông Cấm.

3. Ranh giới: Phía Bắc giáp sông Ruột Lợn; Phía Nam giáp sông Cấm (phạm vi đảo Vũ Yên), giáp khu dân cư phường Máy Chai (phạm vi khu vực hai bên mương Đông Bắc); Phía Đông giáp sông Bạch Đằng; Phía Tây giáp sông Cấm và sông Ruột Lợn.

4. Tính chất - chức năng: Là đô thị sinh thái cao cấp gồm các chức năng chính: Nhà ở, các công trình công cộng, vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ, các khu cây xanh - thể dục thể thao, sân golf ... đảm bảo các yêu cầu đô thị hiện đại với đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

5. Mục tiêu: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đảo Vũ Yên được lập nhằm cụ thể hóa đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023; đồng thời điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An tại Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 25/7/2016 đối với phạm vi lập quy hoạch trên địa bàn quận Hải An, điều chỉnh cục bộ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2025 tại Quyết định số 2224/QĐ-UBND ngày 11/11/2013 đối với phạm vi lập quy hoạch trên địa bàn quận Ngô Quyền, lập mới trên địa bàn huyện Thủy Nguyên và được cập nhật vào các quy hoạch liên quan; Làm cơ sở cho việc quản lý quy hoạch; lập quy hoạch chi tiết và xác định, triển khai dự án đầu tư xây dựng trong khu vực.

6. Quy mô diện tích: khoảng 881,17ha. Trong đó:

- Diện tích lập quy hoạch khu A: Khoảng 8,1ha (gồm 1 phần địa giới hành chính phường Máy Chai, quận Ngô Quyền).

- Diện tích lập quy hoạch khu B: Khoảng 873,07ha (gồm 1 phần địa giới hành chính phường Đông Hải 1, quận Hải An khoảng 472,8ha và 1 phần địa giới hành chính xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên khoảng 400,27ha).

7. Quy mô dân số: Khoảng 61.200 người.

8. Áp dụng chỉ tiêu quy hoạch đô thị có tính đặc thù: Quy hoạch khu vực đảo Vũ Yên được xem xét yếu tố quy hoạch đô thị có tính đặc thù khi áp dụng chỉ tiêu đất dân dụng và đất đơn vị ở theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN:01/2021/BXD, phù hợp với định hướng Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 và nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt:

- Đất dân dụng: 88,2 m²/người.

- Đất đơn vị ở: 61,1 m²/người.

Điều 3. Quy hoạch cơ cấu.

- Cơ cấu đất đai: Khu vực lập quy hoạch được chia thành 2 khu (Khu A và Khu B), trong đó:

+ Khu A: Diện tích khoảng 8,1ha, gồm một phần các phân khu A4, A8, A11 trong điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm

2025 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2224/QĐ-UBND ngày 11/11/2013.

+ Khu B: Diện tích khoảng 873,07ha (chia làm 06 ô quy hoạch ký hiệu từ B1+B6). Gồm các phân khu A82, A162, A163, A164, A165 trong quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 25/7/2016 và một phần địa giới hành chính xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên.

- Bảng tổng hợp quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất toàn khu:

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)		
	TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH (KHU A+KHU B)	881,17		100,0	
A	DIỆN TÍCH QUY HOẠCH KHU A	8,10	100,00	0,92	
A1	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,10	1,3		
A2	Đất cây xanh đô thị	0,53	6,6		
A3	Mặt nước cảnh quan (sông, hồ, kênh cảnh quan)	2,04	25,2		
A4	Đất giao thông đô thị	5,43	67,0		
B	DIỆN TÍCH QUY HOẠCH KHU B	873,07	100,0	100,0	
B1	Đất sân Golf (khu chức năng)	159,79	18,3	18,3	
B2	Đất xây dựng đô thị	713,28	81,7	99,08	
B2.1	Đất dân dụng	539,88	100,0		
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	66,24	12,3		
1.1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị (Trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, tài chính, khách sạn, văn phòng, ...)	21,66	7,2		
1.2	Đất công trình trường phổ thông trung học	5,60			
1.3	Đất công trình thương mại dịch vụ	38,99			
2	Đất cây xanh mặt nước đô thị	38,72			
	Đất cây xanh cấp đô thị	33,00			
	Mặt nước đô thị	5,72	69,3		
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	2,82			0,5
4	Đất giao thông đô thị	58,16			10,8
4.1	Đất đường giao thông đô thị	32,71			
4.2	Đất đường giao thông khu vực	25,45			
5	Đất đơn vị ở	373,94			81,7
5.1	Đất nhóm nhà ở	271,84			
5.2	Đất công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở	27,74			
5.2.1	Đất công trình giáo dục cấp đơn vị ở	14,21			
5.2.2	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	13,53			
a	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân chơi	3,58			
b	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân luyện tập	3,36			
c	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trạm y tế	0,30			
d	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trung tâm	3,15			

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)		
	văn hoá thể thao				
e	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Phòng cháy chữa cháy	0,05			
f	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ	3,09			
5.3	Đất cây xanh đơn vị ở	17,85			
5.4	Đất giao thông, bãi đỗ xe đơn vị ở	56,51			
5.4.1	Đất đường giao thông nội bộ	50,89			
5.4.2	Bãi đỗ xe	5,62			
B2.II	Đất ngoài dân dụng	173,40			
1	Đất đường sắt đô thị	5,30			
2	Đất an ninh quốc phòng	5,08			
3	Đất cây xanh chuyên dụng	32,63			
4	Mặt nước cảnh quan (sông, hồ, kênh cảnh quan)	112,28			
5	Đất giao thông đối ngoại (Đường vành đai 3)	18,11			

Điều 4. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)	
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH (KHU A + KHU B)		881,17						
A	DIỆN TÍCH QUY HOẠCH KHU A		8,10						
A1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	0,10						
A2	Đất cây xanh đô thị	CXTP	0,53						
A3	Mặt nước cảnh quan (sông, hồ, kênh cảnh quan)	MN	2,04						
A4	Đất giao thông đô thị		5,43						
B	DIỆN TÍCH QUY HOẠCH KHU B		873,07						
B.1	Đất sân Golf	SG	159,79						
B.2	Đất xây dựng đô thị		713,28						
B.2.1	Ô QUY HOẠCH B1		152,59						
I	ĐẤT DÂN DỤNG		103,45						
1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		2,6						
a	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		2,60						
	Đất công cộng cấp đô thị - Thương mại dịch vụ	CCDT-01	1,54	20	61	3	5	0,60	3,05

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)	
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
	<i>Đất công cộng cấp đô thị - Thương mại dịch vụ</i>	CCĐT-02	1,05	20	62	3	5	0,60	3,10
2	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	B1.HT	0,54						
3	Đất giao thông khu vực		4,61						
4	Đất đơn vị ở		95,70						
4.1	Đất nhóm nhà ở		66,63		100				
		B1.ODT-01	0,35	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-02	1,34	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-03	1,43	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-04	0,70	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-05	2,29	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-06	1,34	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-07	0,60	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-08	1,34	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-09	1,02	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-10	0,49	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-11	0,45	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-12	0,69	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-13	2,27	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-14	1,12	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-15	1,28	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-16	1,89	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-17	1,88	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-18	1,40	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-19	3,34	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-20	1,99	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-21	0,86	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-22	0,64	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-23	3,53	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-24	0,36	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-25	3,32	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-26	0,69	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-27	6,21	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-28	2,19	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-29	1,55	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-30	0,36	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-31	6,64	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-32	0,64	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-33	0,84	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-34	0,17	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-35	2,06	50	100	4	5	2,00	5,00

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)	
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
		B1.ODT-36	3,00	50	100	4	5	2,00	5,00
		B1.ODT-37	6,34	50	100	4	5	2,00	5,00
4.2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở		7,42						
a	Đất giáo dục cấp đơn vị ở		4,82						
		B1.GD-01	0,92	20	40	1	4	0,20	1,60
		B1.GD-02	0,30	20	40	1	4	0,20	1,60
		B1.GD-03	1,41	20	40	1	4	0,20	1,60
		B1.GD-04	2,19	20	40	1	4	0,20	1,60
b	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở		2,60						
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân chơi	B1.SC	0,58	20	40	1	3	0,20	1,20
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân luyện tập	B1.SLT	0,58	20	40	1	3	0,20	1,20
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trung tâm văn hoá thể thao	B1.TTVH	0,51	20	40	1	3	0,20	1,20
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trạm y tế	B1.YT	0,05	20	40	1	3	0,20	1,20
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Phòng cháy chữa cháy	B1.PCCC	0,05	20	40	1	3	0,20	1,20
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ	B1.TM-01	0,29	20	80	3	5	0,60	4,00
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ	B1.TM-02	0,55	20	74	3	5	0,60	3,70
4.3	Đất cây xanh cấp đơn vị ở		4,62						
		B1.CX-01	0,99		5		1		0,05
		B1.CX-02	0,03		5		1		0,05
		B1.CX-03	0,06		5		1		0,05
		B1.CX-04	0,03		5		1		0,05
		B1.CX-05	0,34		5		1		0,05
		B1.CX-06	0,08		5		1		0,05
		B1.CX-07	0,03		5		1		0,05
		B1.CX-08	0,02		5		1		0,05
		B1.CX-09	0,07		5		1		0,05
		B1.CX-10	0,10		5		1		0,05

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)	
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
		B1.CX-11	0,61		5		1		0,05
		B1.CX-12	0,07		5		1		0,05
		B1.CX-13	0,76		5		1		0,05
		B1.CX-14	0,76		5		1		0,05
		B1.CX-15	0,02		5		1		0,05
		B1.CX-16	0,03		5		1		0,05
		B1.CX-17	0,01		5		1		0,05
		B1.CX-18	0,13		5		1		0,05
		B1.CX-19	0,47		5		1		0,05
		B1.CX-20	0,01		5		1		0,05
4.4	Đất giao thông, bãi đỗ xe		17,04						
a	Đất đường giao thông nội bộ		14,94						
b	Bãi đỗ xe		2,09						
		B1.P-01	0,37						
		B1.P-02	0,34						
		B1.P-03	0,40						
		B1.P-04	0,99						
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		49,14						
1	Đất cây xanh chuyên dụng		7,21						
		CXCD-01	6,68						
		CXCD-02	0,54						
2	Mặt nước cảnh quan		41,93						
		B1.HO-01	3,60						
		B1.HO-02	9,70						
		B1.HO-03	3,21						
		B1.HO-04	9,77						
		B1.HO-05	6,43						
		B1.HO-06	5,15						
		B1.HO-07	0,38						
		B1.HO-08	3,70						
B.2.2	Ô QUY HOẠCH B2		106,96						
I	ĐẤT DÂN DỤNG		94,81						
1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		7,05						
a	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		1,45						
	Đất công cộng cấp đô thị - Thương mại dịch vụ	CCĐT-03	1,45	20	63	3	5	0,60	3,15

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)	
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
b	Trường phổ thông trung học		5,60						
		THPT-01	2,72	20	40	1	4	0,20	1,60
		THPT-02	2,88	20	40	1	4	0,20	1,60
2	Đất cây xanh cấp đô thị		28,50						
a	Đất cây xanh cấp đô thị		22,91						
		CXĐT-01	11,38		5		1		0,05
		CXĐT-02	0,36		5		1		0,05
		CXĐT-03	8,80		5		1		0,05
		CXĐT-04	2,36		5		1		0,05
b	Mặt nước đô thị	MN	5,59						
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm cấp điện, cấp nước, XLNT ...)	B2.HT	1,08						
		B2.HT	1,08						
4	Đất giao thông khu vực		3,70						
5	Đất đơn vị ở		54,48						
5.1	Đất nhóm nhà ở		37,48		100				
		B2.ODT-01	0,81	50	100	4	5	2,00	5,00
		B2.ODT-02	1,89	50	100	4	5	2,00	5,00
		B2.ODT-03	3,35	50	100	4	5	2,00	5,00
		B2.ODT-04	3,03	50	100	4	5	2,00	5,00
		B2.ODT-05	1,05	50	100	4	5	2,00	5,00
		B2.ODT-06	0,49	50	100	4	5	2,00	5,00
		B2.ODT-07	2,94	50	100	4	5	2,00	5,00
		B2.ODT-08	2,81	50	100	4	5	2,00	5,00
		B2.ODT-09	1,59	50	100	4	5	2,00	5,00
		B2.ODT-10	3,23	50	100	4	5	2,00	5,00
		B2.ODT-11	0,15	50	100	4	5	2,00	5,00
		B2.ODT-12	1,61	50	100	4	5	2,00	5,00
		B2.ODT-13	3,53	50	100	4	5	2,00	5,00
		B2.ODT-14	3,07	50	100	4	5	2,00	5,00
		B2.ODT-15	0,65	50	100	4	5	2,00	5,00
		B2.ODT-16	0,57	50	100	4	5	2,00	5,00
		B2.ODT-17	0,11	50	100	4	5	2,00	5,00
		B2.ODT-18	0,77	50	100	4	5	2,00	5,00
		B2.ODT-19	0,81	50	100	4	5	2,00	5,00
		B2.ODT-20	1,16	50	100	4	5	2,00	5,00
		B2.ODT-21	3,27	50	100	4	5	2,00	5,00

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)	
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
		B2.ODT-22	0,59	50	100	4	5	2,00	5,00
5.2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở		3,37						
a	Đất giáo dục cấp đơn vị ở		1,54						
		B2.GD-01	1,27	20	40	1	4	0,20	1,60
		B2.GD-02	0,27	20	40	1	4	0,20	1,60
b	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở		1,83						
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân chơi</i>	B2.SC	0,57	20	40	1	3	0,20	1,20
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân luyện tập</i>	B2.SLT	0,48	20	40	1	3	0,20	1,20
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trạm y tế</i>	B2.YT	0,05	20	40	1	3	0,20	1,20
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trung tâm văn hoá thể thao</i>	B2.TTVH	0,52	20	40	1	3	0,20	1,20
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ</i>	B2.TM	0,21	20	80	3	5	0,60	4,00
5.3	Đất cây xanh cấp đơn vị ở		3,20						
		B2.CX-01	0,44		5		1		0,05
		B2.CX-02	0,19		5		1		0,05
		B2.CX-03	0,22		5		1		0,05
		B2.CX-04	0,02		5		1		0,05
		B2.CX-05	0,53		5		1		0,05
		B2.CX-06	0,08		5		1		0,05
		B2.CX-07	0,54		5		1		0,05
		B2.CX-08	0,10		5		1		0,05
		B2.CX-09	0,54		5		1		0,05
		B2.CX-10	0,53		5		1		0,05
5.4	Đất giao thông, bãi đỗ xe		10,44						
a	Đất đường giao thông nội bộ		9,37						
b	Bãi đỗ xe		1,07						
		B2.P-01	0,52						
		B2.P-02	0,54						
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		12,14						
1	Mặt nước cảnh quan		12,14						

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)	
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
		B2.HO-01	6,22						
		B2.HO-02	5,93						
B.2.3	Ô QUY HOẠCH B3		125,23						
I	ĐẤT DẪN DỤNG		83,25						
1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		5,31						
a	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		5,31						
	Đất công cộng cấp đô thị - Thương mại dịch vụ	CCĐT-04	5,31	20	60	3	5	0,60	3,00
2	Đất cây xanh cấp đô thị		2,21						
	Đất cây xanh cấp đô thị	CXĐT-05	2,21						
3	Đất giao thông khu vực		6,85						
4	Đất đơn vị ở		68,88						
4.1	Đất nhóm nhà ở		54,19		100				
		B3.ODT-01	3,79	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-02	0,83	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-03	1,04	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-04	3,01	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-05	3,12	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-06	0,31	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-07	5,19	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-08	0,48	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-09	1,10	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-10	1,35	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-11	0,99	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-12	0,96	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-13	1,33	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-14	0,81	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-15	0,49	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-16	1,38	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-17	1,30	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-18	1,76	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-19	1,27	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-20	0,80	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-21	8,12	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-22	0,69	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-23	3,13	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-24	6,69	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-25	0,90	50	100	4	5	2,00	5,00

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)	
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
		B3.ODT-26	2,67	50	100	4	5	2,00	5,00
		B3.ODT-27	0,70	50	100	4	5	2,00	5,00
4.2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở		4,31						
a	Đất giáo dục cấp đơn vị ở		1,85						
		B3.GD-01	0,56	20	40	1	4	0,20	1,60
		B3.GD-02	1,29	20	40	1	4	0,20	1,60
b	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở		2,46						
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân chơi</i>	B3.SC	0,78	20	40	1	3	0,20	1,20
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân luyện tập</i>	B3.SLT	0,65	20	40	1	3	0,20	1,20
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trạm y tế</i>	B3.YT	0,05	20	40	1	3	0,20	1,20
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trung tâm văn hoá thể thao</i>	B3.TTVH	0,60	20	40	1	3	0,20	1,20
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ</i>	B3.TM	0,37	20	78	3	5	0,60	3,90
4.3	Đất cây xanh cấp đơn vị ở		2,55						
		B3.CX-01	0,75		5		1		0,05
		B3.CX-02	0,06		5		1		0,05
		B3.CX-03	0,15		5		1		0,05
		B3.CX-04	0,81		5		1		0,05
		B3.CX-05	0,06		5		1		0,05
		B3.CX-06	0,32		5		1		0,05
		B3.CX-07	0,06		5		1		0,05
		B3.CX-08	0,12		5		1		0,05
		B3.CX-09	0,03		5		1		0,05
		B3.CX-10	0,20		5		1		0,05
4.4	Đất giao thông		7,83						
	<i>Đất đường giao thông nội bộ</i>		7,83						
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		41,98						
1	Đất cây xanh chuyên dụng		2,77						
		CXCD-03	2,77						
2	Mặt nước cảnh quan		39,21						

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)	
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
		B3.HO-01	7,71						
		B3.HO-02	4,32						
		B3.HO-03	9,03						
		B3.HO-04	3,57						
		B3.HO-05	6,27						
		B3.HO-06	0,99						
		B3.HO-07	7,33						
B.2.4	Ô QUY HOẠCH B4		46,74						
I	ĐẤT DÂN DỤNG		39,91						
1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		1,83						
a	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		1,83						
	Đất công cộng cấp đô thị - Thương mại dịch vụ	CCDT-05	1,83	20	59	3	5	0,60	2,95
2	Đất đơn vị ở		38,08						
2.1	Đất nhóm nhà ở		28,94		100				
		B4.ODT-01	2,89	50	100	4	5	2,00	5,00
		B4.ODT-02	3,15	50	100	4	5	2,00	5,00
		B4.ODT-03	1,31	50	100	4	5	2,00	5,00
		B4.ODT-04	2,76	50	100	4	5	2,00	5,00
		B4.ODT-05	3,13	50	100	4	5	2,00	5,00
		B4.ODT-06	1,91	50	100	4	5	2,00	5,00
		B4.ODT-07	1,28	50	100	4	5	2,00	5,00
		B4.ODT-08	3,26	50	100	4	5	2,00	5,00
		B4.ODT-09	2,07	50	100	4	5	2,00	5,00
		B4.ODT-10	0,86	50	100	4	5	2,00	5,00
		B4.ODT-11	1,52	50	100	4	5	2,00	5,00
		B4.ODT-12	4,33	50	100	4	5	2,00	5,00
		B4.ODT-13	0,17	50	100	4	5	2,00	5,00
		B4.ODT-14	0,31	50	100	4	5	2,00	5,00
2.2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở		3,31						
a	Đất giáo dục cấp đơn vị ở		1,66						
		B4.GD-01	1,15	20	40	1	4	0,20	1,60
		B4.GD-02	0,51	20	40	1	4	0,20	1,60
b	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở		1,65						
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân chơi	B4.SC	0,45	20	40	1	3	0,20	1,20
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân	B4.SLT	0,45	20	40	1	3	0,20	1,20

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)	
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
	<i>luyện tập</i>								
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trạm y tế	B4.YT	0,05	20	40	1	3		
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trung tâm văn hoá thể thao	B4.TTVH	0,50	20	40	1	3	0,20	1,20
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ	B4.TM	0,20	20	80	3	5	0,60	4,00
2.3	Đất cây xanh cấp đơn vị ở		1,79						
		B4.CX-01	1,23		5		1		0,05
		B4.CX-02	0,57		5		1		0,05
2.4	Đất giao thông		4,03						
	Đất đường giao thông nội bộ		4,03						
II	ĐẤT NGOÀI DẪN DỤNG		6,83						
1	Đất cây xanh chuyên dụng		6,83						
		CXCD-04	2,06						
		CXCD-05	4,76						
B.2.5	Ô QUY HOẠCH B5		65,12						
I	ĐẤT DẪN DỤNG		43,15						
1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		1,03						
a	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		1,03						
	Đất công cộng cấp đô thị - Thương mại dịch vụ	CCDT-06	1,03	20	40	3	5	0,60	2,00
2	Đất đơn vị ở		42,12						
2.1	Đất nhóm nhà ở		28,94		100				
		B5.ODT-01	0,15	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-02	0,87	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-03	0,99	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-04	0,66	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-05	0,31	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-06	0,16	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-07	2,58	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-08	1,01	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-09	0,68	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-10	1,01	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-11	1,15	50	100	4	5	2,00	5,00

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)	
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
		B5.ODT-12	0,28	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-13	1,02	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-14	0,67	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-15	2,17	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-16	2,25	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-17	0,71	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-18	3,76	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-19	1,36	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-20	1,39	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-21	1,32	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-22	1,33	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-23	1,55	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-24	0,27	50	100	4	5	2,00	5,00
		B5.ODT-25	1,31	50	100	4	5	2,00	5,00
2.2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở		3,15						
a	Đất giáo dục cấp đơn vị ở	B5.GD	0,87	20	40	1	4	0,20	1,60
b	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở		2,29						
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân chơi	B5.SC	0,24	20	40	1	3	0,20	1,20
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân luyện tập	B5.SLT	0,24	20	40	1	3	0,20	1,20
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trạm y tế	B5.YT	0,05	20	40	1	3	0,20	1,20
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trung tâm văn hoá thể thao	B5.TTVH	0,50	20	40	1	3	0,20	1,20
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ	B5.TM-01	0,48	20	63	3	5	0,60	3,15
	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ	B5.TM-02	0,77	20	68	3	5	0,60	3,40
2.3	Đất cây xanh cấp đơn vị ở		1,78						
		B5.CX-01	0,05		5		1		0,05
		B5.CX-02	0,16		5		1		0,05
		B5.CX-03	0,71		5		1		0,05
		B5.CX-04	0,55		5		1		0,05
		B5.CX-05	0,18		5		1		0,05
		B5.CX-06	0,03		5		1		0,05

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)	
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
		B5.CX-07	0,07		5		1		0,05
		B5.CX-08	0,04		5		1		0,05
2.4	Đất giao thông		8,24						
	Đất đường giao thông nội bộ		8,24						
II	ĐẤT NGOÀI DẪN DỤNG		21,97						
1	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD-06	3,14						
2	Mặt nước cảnh quan		18,83						
		B5.HO-01	5,90						
		B5.HO-02	4,49						
		B5.HO-03	3,44						
		B5.HO-04	5,00						
B.2.6	Ô QUY HOẠCH B6		162,14						
I	ĐẤT DẪN DỤNG		138,91						
1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		48,42						
a	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị		9,44						
	Đất công cộng cấp đô thị - Thương mại dịch vụ	CCĐT-07	9,44	20	60	3	5	0,60	3,00
c	Đất thương mại dịch vụ	B6.TMDV	38,99	20	57	1	5	0,20	2,85
2	Đất cây xanh cấp đô thị		7,88						
	Đất cây xanh cấp đô thị		7,88						
		CXDT-06	7,12						
		CXDT-07	0,75		5		1		0,05
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm cấp điện, cấp nước, XLNT ...)	B6.HT	1,20						
4	Đất giao thông								
4.1	Đất đường giao thông đô thị		0,15						
4.2	Đất đường giao thông khu vực		6,58						
5	Đất đơn vị ở		74,67						
5.1	Đất nhóm ở mới		55,66		100				
		B6.ODT-01	1,57	50	100	4	5	2,00	5,00
		B6.ODT-02	1,70	50	100	4	5	2,00	5,00
		B6.ODT-03	1,43	50	100	4	5	2,00	5,00
		B6.ODT-04	0,91	50	100	4	5	2,00	5,00

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)	
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
		B6.ODT-05	0,67	50	100	4	5	2,00	5,00
		B6.ODT-06	1,39	50	100	4	5	2,00	5,00
		B6.ODT-07	0,65	50	100	4	5	2,00	5,00
		B6.ODT-08	0,85	50	100	4	5	2,00	5,00
		B6.ODT-09	0,97	50	100	4	5	2,00	5,00
		B6.ODT-10	12,28	50	100	4	5	2,00	5,00
		B6.ODT-11	14,68	50	100	4	5	2,00	5,00
		B6.ODT-12	18,56	50	100	4	5	2,00	5,00
5.2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở		6,18						
a	Đất giáo dục cấp đơn vị ở	B6.GD	3,48	20	40	1	4	0,20	1,60
b	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở		2,70						
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân chơi</i>	B6.SC	0,97	20	40	1	3	0,20	1,20
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân luyện tập</i>	B6.SLT	0,97	20	40	1	3	0,20	1,20
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trạm y tế</i>	B6.YT	0,05	20	40	1	3	0,20	1,20
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trung tâm văn hoá thể thao</i>	B6.TTVH	0,51	20	40	1	3	0,20	1,20
	<i>Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ</i>	B6.TM	0,21	20	80	3	5	0,60	4,00
5.3	Đất cây xanh cấp đơn vị ở		3,91		5		1		0,05
		B6.CX-01	0,05		5		1		0,05
		B6.CX-02	3,70		5		1		0,05
		B6.CX-03	0,03		5		1		0,05
		B6.CX-04	0,03		5		1		0,05
		B6.CX-05	0,05		5		1		0,05
		B6.CX-06	0,05		5		1		0,05
5.4	Đất giao thông, bãi đỗ xe		8,93						
a	Đất đường giao thông nội bộ		6,47						
b	Bãi đỗ xe	B6.P	2,47						
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		23,24						
1	Đất đường sắt đô thị		5,30						
		DS-01	0,21						

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)	
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
		DS-02	1,47						
		DS-03	3,30						
		DS-04	0,32						
2	Đất an ninh quốc phòng	QS	5,08						
3	Đất cây xanh chuyên dụng		12,68						
		CXCD-07	0,38						
		CXCD-08	1,83						
		CXCD-09	0,08						
		CXCD-10	0,35						
		CXCD-11	1,37						
		CXCD-12	3,77						
		CXCD-13	4,90						
4	Mặt nước cảnh quan	B6.HO	0,17						
B.2.7	MẶT NƯỚC NGOÀI Ô QUY HOẠCH		0,13						
1	Mặt nước đô thị	MN-02	0,06						
2	Mặt nước đô thị	MN-03	0,06						
B.2.8	ĐẤT GIAO THÔNG NGOÀI Ô QUY HOẠCH		36,27						
1	Đất đường giao thông đô thị		32,56						
2	Đất đường giao thông khu vực		3,71						
B.2.9	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOÀI (ĐƯỜNG VÀNH ĐAI 3)		18,11						

Điều 5. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực quy hoạch:

a) Bộ cục không gian, kiến trúc cảnh quan.

- Tổ chức không gian tổng thể toàn khu tuân thủ định hướng phát triển không gian Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023. Quy mô và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các ô đất phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Khai thác tối đa yếu tố mặt nước Sông Cấm, sông Bạch Đằng, sông Ruột Lợn đưa không gian xanh vào trong đô thị. Quy hoạch, tổ chức không gian kiến

trúc cảnh quan các khu vực ven sông là dải cây xanh cách ly. Hệ thống mặt nước, kênh, mương cảnh quan trên đảo Vũ Yên được lấy từ nguồn nước sông thông qua trạm bơm và được kiểm soát thông qua trạm lọc nước sơ bộ đảm bảo cảnh quan môi trường khu vực.

- Cấu trúc không gian được tổ chức theo các tuyến trục và mạng lưới đường phân khu, tạo thành các ô phố. Tổ chức không gian đô thị sau:

+ Không gian đô thị được định hướng chủ yếu là công trình thấp tầng. Khu vực thấp tầng tổ chức gắn kết hài hoà với cảnh quan sông nước.

+ Không gian các khu công cộng: Tổ chức không gian phù hợp với tính chất từng công trình. Các công trình xây dựng tạo cảnh quan cũng như tạo không gian thuận tiện cho việc tiếp cận, hình thức công trình thể hiện được tính chất công trình, khuyến khích mật độ xây dựng thấp, ưu tiên bố trí tổ chức sân vườn cây xanh, đài phun nước, công trình biểu tượng có tính thẩm mỹ cao.

- Tổ chức không gian mở:

+ Hệ thống không gian mở là trọng tâm trong tổ chức không gian đô thị mang lại giá trị sử dụng cao, đồng thời là khung liên kết mềm kết nối các khu chức năng trong đô thị. Tương quan giữa hệ thống không gian mở và khu vực xây dựng đóng vai trò quan trọng về chức năng sử dụng, cải thiện môi trường, thẩm mỹ trong cảnh quan đô thị.

+ Khu vực sân golf vùng lõi là không gian mở, kết với hệ thống cây xanh công viên khác trong toàn khu và liên kết với tuyến trục kênh đào uốn lượn trong khu quy hoạch nên cảnh quan đô thị hài hòa gắn kết với tự nhiên.

+ Tổ chức không gian hai bên đường vành đai 3 (đoạn qua đảo Vũ Yên): là mặt nước cảnh quan, cây xanh, tạo không gian mở về hai bên tuyến đường. Quy hoạch các công trình thương mại dịch vụ, công cộng cấp đô thị xây dựng mật độ thấp, tăng cường diện tích cây xanh, mặt nước, ưu tiên quy hoạch khu vui chơi giải trí, công viên chủ đề, công viên nước, bến du thuyền hài hoà với cảnh quan mặt nước sông Bạch Đằng, sông Ruột Lợn.

b) Thiết kế đô thị.

- Các nguyên tắc thiết kế đô thị:

+ Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc đô thị; cảnh quan đô thị phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên.

+ Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm nâng cao giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

+ Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các quy định hiện hành khác của Nhà nước và quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Phân vùng thiết kế đô thị:

+ Khu vực trung tâm và các điểm nhấn quan trọng: Khu vực phía Tây tại nút giao giữa các tuyến đường khu vực.

+ Các trục tuyến chính, quan trọng: Đoạn dọc tuyến đường kết nối với cầu sang quận Ngô Quyền, dọc tuyến đường kết nối với cầu Vũ Yên sang huyện Thuỷ Nguyên và dọc tuyến đường vành đai 3.

+ Các khu không gian mở trong đô thị và các công viên trung tâm.

+ Các ô phố đã được xác định trong phân khu đô thị gồm công trình công cộng cấp đô thị, đơn vị ở, công viên cây xanh mặt nước, đường giao thông và các tiện ích đô thị, nhóm nhà ở. Khu chức năng gồm sân golf là khu thể dục thể thao.

- Giải pháp: Đồ án quy hoạch đã xác định cấu trúc không gian đô thị, phân vùng thiết kế, đề xuất các giải pháp, quy định cụ thể thiết kế đô thị về khu chức năng; các ô quy hoạch; các trục tuyến chính, quan trọng; các điểm nhấn trung tâm, các không gian mở.

+ Các khu vực trọng tâm của khu đô thị: Là khu vực cảnh quan công viên văn hóa, mặt nước hồ cảnh quan.

+ Các tuyến: Các trục chính cấp khu vực được xác định là hướng vào chính và là tuyến liên kết các không gian chức năng. Các công trình 2 bên tuyến đường mang tính dẫn hướng, và có hình thức kiến trúc hiện đại, đặc trưng theo tính chất sử dụng của từng công trình.

+ Điểm nhấn: Bố trí tại điểm cửa ngõ của khu đô thị, tại nút giao thông các tuyến đường cấp khu vực.

Điều 6. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực quy hoạch (giao thông, cao độ nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc) phải được xây dựng đồng bộ và phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 09/5/2023, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 7. Quy định khu vực đất dân dụng:

- Chi giới xây dựng không vượt quá chi giới đường đỏ, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng cách giữa công trình với công trình liền kề, điều kiện vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... phải được thiết kế xây dựng đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng và các quy định của pháp luật hiện hành. Việc xây dựng công trình kiến trúc phải tuân thủ theo quy định an toàn đối với hành lang bảo vệ giao thông đường bộ, đường sông, đường sắt, hàng không, đường dây truyền tải điện, độ cao tĩnh không và tuân thủ các điều kiện khác theo quy định của pháp luật.

- Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng sử dụng và điều kiện khí hậu, thân thiện với môi trường, kiến trúc đơn giản, hiện đại, thống nhất và hài hòa với kiến trúc tổng thể của khu. Màu sắc chủ đạo là màu sáng. Ranh giới ô đất với khu vực xung quanh không cản trở tầm nhìn, thuận tiện cho việc phòng cháy chữa cháy. Bố trí sân vườn, cây xanh, các vật thể kiến trúc (đèn trang trí, tiểu cảnh, ghế...) hài hòa với công trình.

- Công trình dịch vụ công cộng, công trình giáo dục: Bố cục hình khối công trình linh hoạt, sinh động, tạo được nhiều không gian, điểm nhìn đa dạng. Mặt ngoài công trình phải xử lý vật liệu sơn hoặc ốp với màu sáng. Hệ thống cửa sổ, cửa đi nên sử dụng loại cửa nhôm kính hoặc nhựa lõi thép, không sử dụng vật liệu kính phản quang. Ranh giới ô đất với khu vực xung quanh cần tạo được không gian mở, dễ tiếp cận sử dụng cho người sử dụng (nếu bố trí hàng rào cần thiết kế thoáng, không cản trở tầm nhìn, không ảnh hưởng đến phòng cháy chữa cháy). Bố trí sân vườn, cây xanh, các vật thể kiến trúc (đèn trang trí, tiểu cảnh, ghế...) hài hòa với công trình. Thiết kế cần đảm bảo việc tiếp cận công trình và sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người khuyết tật.

- Công trình nhà ở thấp tầng: Mặt đứng ngoài nhà của các công trình phải đồng nhất, chất liệu, màu sắc thể hiện mặt ngoài phải tương đối giống nhau, hình thức phải tương đồng. Ban công đua ra tuân thủ quy chuẩn xây dựng và các quy định của pháp luật hiện hành. Cốt cao độ các sàn của các công trình phải thống nhất. Ưu tiên phòng ngủ, phòng khách quay ra hướng gió Đông Nam. Đảm bảo ánh sáng, thông thoáng trong từng công trình và từng ô đất.

- Công trình chung cư: Thiết kế cần đảm bảo việc tiếp cận công trình và sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người khuyết tật. Hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với chức năng sử dụng và điều kiện khí hậu, thân thiện với môi trường, hài hoà với công trình xung quanh. Mặt đứng ngoài nhà của các công

trình phải đồng nhất, chất liệu, màu sắc thể hiện mặt ngoài phải tương đối giống nhau, hình thức phải tương đồng.

- Đối với công trình kiến trúc đặc thù: Những công trình kiến trúc mang ý nghĩa điểm nhấn, công trình lịch sử, văn hóa, tượng đài danh nhân, những biểu tượng văn hóa đô thị sẽ được lập quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng.

- Khu vực quy hoạch đất cây xanh, vườn hoa, TDTT:

+ Các công trình xây dựng trong các khu cây xanh, vườn hoa (bao gồm: kiot, dịch vụ, chòi nghỉ, tượng đài, tranh cổ động trang trí...) tuân thủ các chỉ tiêu đã được tính toán, quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn chuyên ngành có liên quan. Hình thức, màu sắc kiến trúc hài hoà với cảnh quan chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình. Không xây tường, hàng rào kín bao quanh khuôn viên khu đất.

+ Tuỳ từng khu vực, có thể bố trí các tượng đài, bể cảnh, đài phun nước, bãi đỗ xe... vị trí quy mô cụ thể phải được nghiên cứu trong tổng thể chung của khu vực, đảm bảo hài hoà với cảnh quan xung quanh.

+ Thảm cỏ, vườn hoa, cây trồng... trong khu vực này phải nghiên cứu, thiết kế cụ thể, đảm bảo cây trồng không gây độc hại tới sức khoẻ con người, bốn mùa cây xanh tươi tốt, sắc màu hoa lá phong phú, gây ấn tượng tốt. Mặt nước, kênh mương kết hợp giữa cảnh quan với hồ chứa nước đảm bảo việc tiêu thoát nước, chống ngập lụt.

+ Sân thể thao phải được nghiên cứu xây dựng có tính chất tổng hợp, sử dụng chung phù hợp cho mọi đối tượng (giới tính, lứa tuổi) và xây dựng phải hài hoà với cảnh quan xung quanh.

- Khu vực quy hoạch giao thông:

+ Bề rộng lộ giới đường, lòng đường, vỉa hè, dải phân cách, vị trí, quy mô bãi đỗ xe được quy định cụ thể trong hồ sơ quy hoạch được phê duyệt. Phần đất xây dựng công trình giao thông cần tuân thủ bản đồ mốc giới, đảm bảo chính xác về tọa độ định vị các điểm mốc giới. Tuyệt đối không được lấn chiếm, vi phạm chỉ giới.

+ Thảm cỏ, vườn hoa, cây trồng... trong lộ giới đường cần nghiên cứu, thiết kế cụ thể, đảm bảo yêu cầu về giao thông (bán kính, khoảng cách,...), bốn mùa cây xanh tươi tốt, sắc màu hoa lá phong phú, gây ấn tượng tốt.

- Khu vực quy hoạch đất hạ tầng kỹ thuật: Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình được xác định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ theo các quy định liên quan đến quy hoạch 1/2000 được phê duyệt và các quy định tại quy chuẩn xây dựng và các quy định của pháp luật hiện hành. Có cảnh báo an toàn đối với các khu vực nguy hiểm.

- Các chỉ tiêu kỹ thuật khi lập dự án đầu tư xây dựng phải phù hợp các chỉ tiêu đã được xác định trong quy hoạch 1/2000 được phê duyệt. Trường hợp có thay đổi vượt các chỉ tiêu quy hoạch được phê duyệt (mật độ xây dựng, chiều cao, hệ số sử dụng đất ...) cần được xem xét theo thiết kế cụ thể và có ý kiến của cấp có thẩm quyền.

Điều 8. Quy định khu vực đất ngoài dân dụng:

- Khu vực quy hoạch đường sắt, đường vành đai 3: Bề rộng lộ giới đường, lòng đường, vỉa hè, dải phân cách, hành lang bảo vệ đường sắt ... được quy định cụ thể trong hồ sơ quy hoạch được phê duyệt. Phần đất xây dựng công trình giao thông cần tuân thủ bản đồ mốc giới, đảm bảo chính xác về tọa độ định vị các điểm mốc giới. Tuyệt đối không được lấn chiếm, vi phạm chỉ giới.

- Khu vực quy hoạch đất cây xanh: Thảm cỏ, vườn hoa, cây trồng... trong khu vực này phải nghiên cứu, thiết kế cụ thể, đảm bảo cây trồng không gây độc hại tới sức khỏe con người, bốn mùa cây xanh tươi tốt, sắc màu hoa lá phong phú, gây ấn tượng tốt. Mặt nước, kênh mương kết hợp giữa cảnh quan với hồ chứa nước đảm bảo việc tiêu thoát nước, chống ngập lụt.

- Khu vực quy hoạch đất an ninh quốc phòng: Ranh giới, diện tích khu đất đã được xác định trong quy hoạch 1/2000 được phê duyệt. Các chỉ tiêu quy hoạch cụ thể được xác lập trong đồ án quy hoạch riêng. Việc xây dựng công trình kiến trúc phải tuân thủ theo quy định an toàn đối với hành lang bảo vệ giao thông đường bộ, đường sông, đường sắt, hàng không, đường dây truyền tải điện, độ cao tĩnh không và tuân thủ các điều kiện khác theo quy định của pháp luật.

- Khu vực quy hoạch mặt nước cảnh quan: Giữ giữ, khôi phục, bổ sung thêm hệ thống sông, hồ, kênh để cân bằng môi trường sinh thái, tăng cường khả năng tiêu thoát nước đô thị, tạo cảnh quan đô thị, phục vụ hoạt động du lịch và vui chơi.

Điều 9. Quy định khu vực sân golf:

- Chỉ giới xây dựng không vượt quá chỉ giới đường đỏ, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng cách giữa công trình với công trình liền kề, điều kiện vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... phải được thiết kế xây dựng đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng và các quy định của pháp luật hiện hành.

- Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng sử dụng và điều kiện khí hậu, thân thiện với môi trường, kiến trúc đơn giản, hiện đại, thống nhất và hài hòa với kiến trúc tổng thể của khu. Màu sắc chủ đạo là màu sáng. Ranh giới ô đất với khu vực xung quanh không cản trở tầm nhìn, thuận tiện cho việc phòng cháy chữa cháy. Bố trí sân vườn, cây xanh, các vật thể kiến trúc (đèn trang trí, tiểu cảnh, ghế...) hài hòa với công trình.

- Mật độ xây dựng gộp của khu đất xây dựng sân golf và công trình phụ trợ phục vụ cho hoạt động kinh doanh sân golf thực hiện theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành.

- Các công trình xây dựng trong khu đất xây dựng sân golf (Clubhouse, kiot, dịch vụ, chòi nghỉ, tượng đài, bể cảnh, đài phun nước, bãi để xe... vị trí quy mô cụ thể phải được nghiên cứu trong tổng thể khu đất, đảm bảo hài hoà với cảnh quan xung quanh. Thảm cỏ, vườn hoa, cây trồng trong khu vực này không gây độc hại tới sức khoẻ con người. Mặt nước, kênh mương kết hợp giữa cảnh quan với hồ chứa nước đảm bảo việc tiêu thoát nước, chống ngập lụt.

Điều 10. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực:

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Cốt nền xây dựng sử dụng hệ cao độ Quốc gia.
- Cốt nền xây dựng: Cao độ thiết kế tại tim các nút giao là +3,00m, cao độ san nền các lô thấp nhất là +3,05m.
- Độ dốc san nền: Nền trong các ô đất được san tạo mái dốc $i \geq 0,004$ để đảm bảo độ dốc cho nước tự chảy ra các trục đường quy hoạch, hoặc dốc về phía các hồ nước điều hòa

2. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt A-A: Gồm tuyến đường vành đai 3 có lộ giới 68m: Lòng đường 2x25,0m, vỉa hè 2x7,5m, dải phân cách 3,0m và tuyến đường sắt đô thị 20m.

b) Giao thông đô thị:

* Các tuyến đường cấp đô thị:

- Đường chính đô thị: Tuyến đường có mặt cắt ngang điển hình 1-1 lộ giới 41,00m gồm: Lòng đường 13,5x2=27,0m, vỉa hè 5,0x2=10,0m và dải phân cách giữa rộng 4,0m.

+ Mặt cắt 2-2 có lộ giới 36,0m: Lòng đường 10,5x2=21,0m, vỉa hè 5,5x2=11,0m và dải phân cách 4,0m.

+ Mặt cắt 3-3 có lộ giới 35,0m: Lòng đường 10,5x2=21,0m, vỉa hè 5,0x2=10,0m và dải phân cách 4,0m.

* Các tuyến đường cấp khu vực:

- Đường chính khu vực:

+ Mặt cắt 4-4 có lộ giới 25,0m: Lòng đường 8,0x2=16m, vỉa hè 4,50x2=9,0m.

- Đường khu vực: Bao gồm các tuyến đường có mặt cắt như sau:

- Cầu từ đường Nguyễn Bình Khiêm qua sông Cẩm sang đảo Vũ Yên có quy mô như sau:

+ Mặt cắt C-C có lộ giới 41,0m: Lòng đường 7,0x2=14,0m, vỉa hè 3,0x2=6,0m và dải phân cách giữa 21,0m (cầu trên cao).

Hệ thống cầu Máy Chai qua sông Cẩm kết nối từ quận Ngô Quyền sang đảo Vũ Yên có quy mô như sau:

+ Mặt cắt D-D (khu vực không có đường dẫn cầu) có lộ giới 61,0m-66,0m: Lòng đường 5,0m; 3,5m; $2 \times 7,5 = 15,0\text{m}$; 3,5m; $2 \times 9,0 = 18,0\text{m}$, vỉa hè 6,5-9,5m; 5,0m, dải phân cách $2 \times 0,5\text{m}$; 1,5m, 3,5m-5,0m; 2,0m.

+ Mặt cắt D'-D' (khu vực có đường dẫn cầu) lộ giới 64,0m-66,0m: bao gồm đường dẫn cầu vượt sông trên cao có lộ giới 17,5m: làn xe cơ giới $4 \times 3,5 = 14,0\text{m}$, dải phân cách giữa 0,5m, dải an toàn: 2,0m, gờ lan can $2 \times 0,5\text{m} = 1,0\text{m}$; Lòng đường gom bên dưới 5,0m, 3,5m, vỉa hè 9,5m; đường song hành $2 \times 9,0 = 18,0\text{m}$, vỉa hè $2 \times (5,0 + 5,5\text{m}) = 10,0 + 10,5\text{m}$ và dải phân cách 2,0m.

+ Mặt cắt B-B (cầu nhánh trái phía Vũ Yên) lộ giới 19,70m: Lòng đường $8,85 \times 2 = 17,7\text{m}$, dải phân cách 1,0m, thành cầu $0,5 \times 2 = 1,0\text{m}$.

+ Mặt cắt B'-B' (cầu nhịp chính) lộ giới 21,0m: Làn xe cơ giới: $2 \times (2 \times 3,5\text{m}) = 14,0\text{m}$, lề bộ hành: $2 \times 2,0\text{m} = 4,0\text{m}$, dải phân cách 0,5m, dải an toàn: $4 \times 0,5\text{m} = 2,0\text{m}$, gờ lan can: $2 \times 0,25\text{m} = 0,5\text{m}$.

+ Mặt cắt 5-5 có lộ giới 21,0m: Lòng đường $7,0 \times 2 = 14,0\text{m}$, vỉa hè $3,5 \times 2 = 7,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 6-6 có lộ giới 20,0m: Lòng đường $5,5 \times 2 = 11,0\text{m}$, vỉa hè $4,5 \times 2 = 9,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 7-7 có lộ giới 17,0m: Lòng đường $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$, vỉa hè $4,5 \times 2 = 9,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 9-9 có lộ giới 21,0m: Lòng đường $5,5 \times 2 = 11,0\text{m}$, vỉa hè $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

* Các tuyến đường cấp nội bộ:

+ Mặt cắt 8-8 có lộ giới 15,0m: Lòng đường $4,5 \times 2 = 9,0\text{m}$, vỉa hè $3,0 \times 2 = 6,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 10-10 có lộ giới 13,0m: Lòng đường $4,5 \times 2 = 9,0\text{m}$, vỉa hè $2,0 \times 2 = 4,0\text{m}$.

c) Các nút giao thông:

- Các nút giao thông khác cốt bán liên thông hoặc liên thông được áp dụng thiết kế tại các nút giữa đường cao tốc đô thị với đường trục chính đô thị và đường chính đô thị.

- Các nút giao khác cốt trực thông dạng cầu vượt hoặc chui được áp dụng thiết kế tại các nút giao giữa đường bộ và tuyến đường sắt quốc gia, giữa các tuyến đường trục chính đô thị, chính đô thị với hệ thống đường cấp thấp hơn. Chỉ cho phép giao nhập giữa các tuyến đường cấp khu vực trở xuống vào hệ thống đường gom của các tuyến đường chính, trục chính đô thị.

- Các nút giao còn lại áp dụng hình thức nút giao bằng.

d) Trạm dừng đỗ xe buýt:

Các trạm xe buýt được bố trí trên các tuyến đường cấp đô thị và cấp khu vực, khoảng cách các trạm khoảng 300-500m và không quá 800m.

3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước tự chảy, độc lập với hệ thống thoát nước thải.

- Lưu vực thoát nước:

+ Khu A (Khu vực hai bên mương Đông Bắc, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền): Hệ thống thoát nước mưa vẫn được giữ nguyên kích thước của mương hiện có và gia cố mặt bê tông cốt thép bên trên mặt mương để làm mặt đường cụ thể:

. Đoạn mương nối từ đường Lê Thánh Tông đến vị trí đường dẫn trụ cầu tiến hành nạo vét mở rộng và gia cố mương với bề rộng mương khoảng $B=26,0\text{m}$ $H=2,5\text{m}$ bên trên bề mặt mương là kết cấu áo đường của tuyến đường thành phố và đường gom hai bên với bề rộng tuyến đường là $32,5\text{m}$.

. Đoạn mương từ vị trí bắt đầu đường dẫn trụ cầu đi lên cầu mở rộng xây dựng công hộp bên dưới kết cấu áo đường của hai bên tuyến đường gom với kích thước $B \times h = 9,15 \times 2,5\text{m}$; đoạn công hộp nằm bên dưới trụ cầu có $B \times h = 14,2 \times 2,5\text{m}$.

+ Khu B được chia thành 3 lưu vực lớn cụ thể như sau:

. Lưu vực 1: Được giới hạn bởi một phần các ô quy hoạch B2, B3 và toàn bộ ô quy hoạch B1 của dự án thoát ra sông Ruột.

. Lưu vực 2: Được giới hạn bởi phần lớn ô quy hoạch B6 của dự án thoát ra sông Bạch Đằng.

. Lưu vực 3: Được giới hạn bởi một phần ô quy hoạch B2 và toàn bộ ô quy hoạch B3, B4, B5 của dự án thoát ra sông Cấm.

- Mạng lưới đường ống:

+ Hệ thống công bố trí phù hợp với lưu vực tiêu nước: Nước mưa được thu gom vào các tuyến công tròn $D400\text{-}D2000\text{mm}$, công hộp $B \times h = 2000 \times 2000\text{mm}$, $B \times h = 3000 \times 2000\text{mm}$.

+ Dọc theo các tuyến công chính xây dựng các giếng thu, giếng thăm để thu nước mặt vào hệ thống công. Khoảng cách các giếng thu trung bình khoảng $30\text{-}40\text{m}$. Độ dốc đường thiết kế chủ yếu $< 0,004$, nước mưa được thu theo các rãnh biên răng cưa có độ dốc $i = 0,004$. Độ dốc dọc công lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

- Các hồ cảnh quan đóng vai trò là hồ điều tiết nước mưa, được lắp đặt cửa phai có tác dụng giữ nước và ngăn không cho nước triều cường vào hồ, đảm bảo không gian mặt nước trong hồ được luôn được giữ ở mức nước ổn định. Mục nước hồ cảnh quan được tính toán đảm bảo các điều kiện ứng phó mưa lớn đồng thời với triều cường, đảm bảo mức nước không vượt quá đỉnh kè hồ.

- Để đảm bảo việc xây dựng công trình trên đảo Vũ Yên không bị ảnh hưởng khi có lũ trên sông Cấm và sông Bạch Đằng có đưa ra giải pháp xây dựng

kè ven sông kết hợp tường chắn, có chú trọng tới vấn đề mực nước biển dâng do biến đổi khí hậu. Cao độ kè, tường chắn sẽ được tính toán trên cơ sở số liệu thủy văn đảm bảo phù hợp với Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng được phê duyệt, được xác định tại giai đoạn lập quy hoạch chi tiết.

4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước:

+ Khu A: giữ nguyên quy hoạch cấp nước trong Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2025.

+ Khu B: Cụ thể được cấp từ 3 nguồn chính phân kỳ theo 2 giai đoạn. Giai đoạn đầu, nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ mạng lưới cấp nước của thành phố thông qua đường ống HDPE DN315 tại điểm đấu nối số 3 trên tuyến đường 36m, dẫn qua sông Cấm. Giai đoạn 2, nước cấp bổ sung cho dự án sẽ được lấy từ quận Ngô Quyền thông qua đường ống D315 tại 2 điểm đấu nối số 1 và số 2 nằm ở phía Nam dự án.

- Nhu cầu dùng nước (dự kiến): khoảng 28.209,75m³/ngày.đêm.

- Mạng lưới đường ống cấp nước khu vực quy hoạch là mạng vòng kết hợp mạng cụt, kết hợp với cấp nước chữa cháy. Các tuyến ống phân phối chính D110 - D315mm. Từ tuyến ống truyền dẫn xây dựng các tuyến ống phân phối D315, D225, D160, D140, D110 tạo thành các mạng mạch vòng cấp nước cho toàn dự án, đảm bảo lưu lượng trên toàn mạng lưới.

Cấp nước chữa cháy: Dọc theo các tuyến ống cấp nước đường kính từ D110 trở lên sẽ đặt một số họng cứu hoả, khoảng cách giữa các họng cứu hoả được xác định theo quy định, quy phạm hiện hành. Đối với các công trình chung cư, cần có hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp điện: Được cấp từ 2 nguồn chính phân kỳ theo 2 giai đoạn.

+ Giai đoạn đầu: tuyến cáp ngầm 22KV cấp điện cho dự án được lấy từ mạng lưới cấp điện của thành phố từ trạm 110KV Thủy Nguyên 1 có công suất 2x63MVA, dẫn qua sông Ruột Lợn.

+ Giai đoạn 2: nguồn điện dự án được đấu nối với đường dây trung thế dọc đường quy hoạch 36m tại phía Bắc từ trạm 110KV Bắc sông Cấm 2 có công suất 2x40MVA.

- Tổng công suất (dự kiến): khoảng 98.342,76 KW.

- Đường dây trung thế cấp cho các trạm hạ thế trong khu vực quy hoạch được thiết kế theo phương pháp mạch vòng vận hành hở. Để đảm bảo an toàn và mỹ quan, các trạm biến áp 22/0,4KV dùng trạm xây hoặc được đặt trong tầng trệt của toà nhà để tiện cho việc xuất tuyến các lộ hạ thế cấp điện các phụ tải của

toà nhà. Vị trí, công suất trạm biến áp cho từng khu vực và mạng lưới chiếu sáng sinh hoạt tùy thuộc vào mặt bằng bố trí và nhu cầu sử dụng điện của từng công trình sẽ được tính toán tiếp ở giai đoạn sau.

- Các tuyến trung, hạ thế trong thiết kế đề xuất đi bằng cáp ngầm.

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V, được hạ ngầm dọc theo hệ đường quy hoạch.

6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải: 18.737,15 m³/ngày.đêm.

- Mạng lưới thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn, thoát nước thải độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

- Định hướng thoát nước:

+ Khu A: giữ nguyên quy hoạch thoát nước thải trong Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2025.

+ Khu B được chia làm 2 lưu vực, nước thải của toàn dự án sẽ được thu gom, vận chuyển về 02 trạm xử lý nước thải tập trung của dự án. Vị trí trạm xử lý nước thải tập trung được đặt tại các khu đất hạ tầng của dự án. Dựa vào vị trí của mỗi trạm, nước thải của mỗi khu vực sẽ được phân lưu hợp lý. Nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước mưa của dự án.

. Lưu vực 1: Được giới hạn bởi 1 phần ô quy hoạch B1, B2, B4 và toàn bộ ô quy hoạch B3, B6. Đường cống thoát nước: các tuyến ống nhánh có kích thước D300 bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch thu gom nước thải, các tuyến cống chính của lưu vực này có kích thước D400 – D600 có nhiệm vụ truyền dẫn nước thải về trạm xử lý số 1. Công suất trạm xử lý số 1 là 12.300 m³/ngày.đêm.

. Lưu vực 2: Được giới hạn bởi 1 phần ô quy hoạch B1, B2, B4 và toàn bộ các ô quy hoạch B5. Đường cống thoát nước: các tuyến ống nhánh có kích thước D300 bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch thu gom nước thải, các tuyến cống chính của lưu vực này có kích thước D400 – D600 có nhiệm vụ truyền dẫn nước thải về trạm xử lý số 2. Công suất trạm xử lý số 2 là 6.600 m³/ngày.đêm.

- Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn nước loại A - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải công nghiệp QCVN 40- 2011/BTNMT sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước mưa của dự án. Để đảm bảo sử dụng hiệu quả nguồn nước, một phần nước sau khi được xử lý sẽ được tái sử dụng để tưới cây, rửa đường.

- Hệ thống cống thoát nước: Các tuyến cống được bố trí dọc theo các tuyến đường quy hoạch. Các trạm bơm chuyển bậc được bố trí trên nguyên tắc đảm bảo độ sâu chôn cống không vượt quá giới hạn cho phép (trong đất chắc ướt 5-6m; trong đất khô không lờ 7-8m); được đặt trong các khu vực cây xanh để đảm

bảo khoảng cách ly vệ sinh, trường hợp khó khăn có thể xây ngầm hoàn toàn. Vị trí, công suất các trạm bơm chuyển bậc sẽ được xác định chính xác tại quy hoạch chuyên ngành thoát nước.

- Vệ sinh môi trường: Toàn bộ chất thải rắn trong khu vực quy hoạch sẽ được phân loại tại nguồn thải, rác thải thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu huỷ theo quy định của pháp luật. Rác thải được thu gom, tập kết sau đó vận chuyển đến khu xử lý rác tập trung của thành phố; Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm thuê đơn vị có chức năng vận chuyển đến khu xử lý rác thải theo quy định.

7. Thông tin liên lạc:

- Mạng cáp quang: giữ nguyên mạng cáp quang hiện có, xây dựng mới mạng cáp quang tới tổng đài dự kiến xây dựng và được đặt ngầm trong cống bê hoặc tụy nèn. Các tổng đài vệ tinh kết hợp với bưu cục dự kiến xây dựng được đặt tại khu công cộng của khu vực.

- Trạm vệ tinh liên kết với tổng đài điều khiển (tổng đài Host Hải Phòng) bằng các tuyến cáp trục xây dựng thành mạch vòng dọc theo tuyến đường chính đô thị và các tuyến đường khác. Bán kính phục vụ của trạm vệ tinh khoảng 2- 3km.

- Từ trạm vệ tinh xây dựng các tuyến cáp trung kế dẫn tín hiệu thông tin đến các tủ cáp. Các tuyến cáp trung kế được bố trí song song với các tuyến cáp điện 22kv và sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn thiết kế tiếp theo.

8. Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị:

- Dọc theo các trục đường giao thông bố trí tuynel hoặc hào kỹ thuật chứa hệ thống đường ống kỹ thuật (đường ống cấp nước, cống thoát nước thải, cống thoát nước mưa, cáp điện, cáp thông tin, hào kỹ thuật, ...); không gian ngầm, chỉ giới xây dựng tầng hầm, số tầng hầm của công trình trên mặt đất được xác định cụ thể khi lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và tiêu chuẩn chuyên ngành, đảm bảo sử dụng hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả, đảm bảo kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn các công trình ngầm và giữa công trình ngầm với các công trình trên mặt đất.

- Khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe ngầm tại khu vực đất cây xanh, công viên nhằm khai thác hiệu quả tối đa quỹ đất.

8. Đánh giá môi trường chiến lược:

Trong quá trình đầu tư xây dựng, cần tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường theo quy định

CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 11. 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 12. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đảo Vũ Yên được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 09/5/2023 và các quy định cụ thể của Quy định này, hướng dẫn và giám sát chủ đầu tư thực hiện./.

