

Hải Phòng, ngày 02 tháng 12 năm 2022

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà ở xã hội (giai đoạn 1)
tại phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải
(Ban hành kèm theo Quyết định số 4416/QĐ-BQL ngày 02/12/2022
của Ban Quản lý Khu kinh tế 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 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải được Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 4416/QĐ-BQL ngày 02/12/2022.

2. Ngoài những nội dung nêu trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong phạm vi quy hoạch còn phải tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan.

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

4. Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng và các phòng, ban của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng căn cứ theo chức năng nhiệm vụ thực hiện quản lý xây dựng, cấp phép xây dựng theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải theo đúng quy hoạch được duyệt và các quy định quản lý có liên quan.

Điều 2. Vị trí, phạm vi, ranh giới, diện tích, quy mô, tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch.

- Vị trí: Thuộc địa giới hành chính phường Tràng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc giáp đường quy hoạch mặt cắt 40m (hiện trạng là đất nông nghiệp); phía Đông giáp đất quy hoạch cây xanh cách ly (hiện trạng là đất nông nghiệp); phía Tây giáp đất quy hoạch cây xanh và đất ở mới (hiện trạng là đất nông nghiệp); phía Nam giáp đất quy hoạch bến xe và đất ở mới (hiện trạng là đất nông nghiệp).

- Diện tích khu vực lập quy hoạch: 327.965 m².

- Quy mô dân số: khoảng 9.636 người.

- Tính chất, chức năng: Là khu vực quy hoạch để đầu tư phát triển dự án nhà ở xã hội gồm các chức năng: nhà ở, các công trình hạ tầng xã hội, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch.

3.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Đang tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại Đất	Diện tích	Tỷ lệ		Dân số	Chỉ tiêu
		(m ²)	(%)		(người)	(m ² / người)
A	Đất ngoài đơn vị ở	67.170,1	20,48			
1.1	Đất công cộng ngoài đơn vị ở (trung tâm thương mại, siêu thị, văn phòng, khách sạn, căn hộ, vui chơi giải trí - văn hoá tổng hợp ...)	15.944,3		4,86		
1.2	Đất giao thông khu vực	51.225,8		15,62		
B	Đất đơn vị ở	260.794,9	79,52			27,1
2.1	Đất ở	135.133,2		41,20	9.636	
2.1.1	Đất nhà ở thấp tầng	25.154,7			1.136	
2.1.1.1	Đất ở liền kề	20.954,7				
2.1.1.2	Đất ở biệt thự	4.200,0				
1.1.2	Đất nhà ở xã hội (đất ở chung cư)	109.978,5			8.500	
2.2	Đất công cộng	30.890,7		9,42		
2.2.1	Đất công cộng đơn vị ở (trụ sở Công an phường Trảng Cát, trạm y tế, nhà sinh hoạt cộng đồng, thương mại và dịch vụ)	12.460,1				
2.2.2	Đất giáo dục	18.430,6				
2.2.2.1	Đất xây dựng công trình trường mầm non	7.810,1				16,2
2.2.2.2	Đất xây dựng công trình trường tiểu học	6.534,9				10,4
2.2.2.3	Đất xây dựng công trình trường trung học cơ sở	5.398,7				10,2
2.3	Đất cây xanh TĐTT, mặt nước	24.165,8		7,37		
2.3.1	Đất cây xanh TĐTT	22.736,4				2,4
2.3.2	Mặt nước	1.429,4				
2.4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2.500,0		0,76		
2.5	Đất bãi đỗ xe	2.586,1		0,79		
2.6	Đất giao thông đơn vị ở	65.519,1		19,98		
	Tổng (A+B)	327.965,0	100,0			

3.2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan tổng thể tuân thủ theo định hướng phát triển không gian đã xác định tại đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025 nhằm tạo lập một khu nhà ở xã hội hiện đại, đồng bộ về hạ

tăng kỹ thuật; Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, phát triển, làm nổi bật và gìn giữ những giá trị cảnh quan thiên nhiên; Hình thành các khu công viên và cây xanh, mặt nước nhằm gia tăng không khí trong lành, sinh thái, thân thiện với môi trường; Có hình thái kiến trúc – cảnh quan đặc trưng, hành hoà với khu vực lân cận.

- Cảnh quan khu vực lập quy hoạch mang định hướng của 1 khu đô thị hiện đại phía Đông Nam của thành phố, đồng thời phù hợp với cảnh quan chung trong khu vực và các khu dân cư xung quanh. Các không gian mở (sân chơi, vườn hoa, mặt nước) là hạt nhân tổ chức kiến trúc - cảnh quan, nằm gần trục giao thông để tiếp cận, có liên kết trực tiếp với không gian xanh tập trung, phục vụ hoạt động liên hoàn và tập trung của cộng đồng dân cư.

- Không gian cây xanh sử dụng công cộng trong khu vực lập quy hoạch có hai loại: Công viên cây xanh tập trung dạng công viên mở tạo khoảng không gian nghỉ ngơi, vui chơi, kết hợp xen kẽ chủng loại cây theo mùa để tạo không gian xanh sinh thái quanh năm; Cây xanh, vườn dạo trong khuôn viên các công trình công cộng sử dụng hệ thống cây xanh tầm thấp kết hợp cây xanh tạo bóng mát; Cây xanh đường phố được lựa chọn chủng loại cây phù hợp đảm bảo an toàn, đáp ứng những tiêu chí về chống bụi chống ồn, tạo bóng mát, trồng cây theo tuyến có chủ đề.

- Kiến trúc công trình dịch vụ công cộng được bố cục nằm gần tuyến đường lớn phục vụ nhu cầu mua sắm, vui chơi giải trí, là điểm nhấn kiến trúc tạo nên trục không gian sầm uất, sôi động, dễ tiếp cận, nổi bật cho hình thái đặc trưng của khu vực.

- Kiến trúc công trình giáo dục (trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở) với tầng cao từ 3-4 tầng, thiết kế phù hợp với tính chất công trình và các tiêu chuẩn hiện hành. Khuyến khích tổng mặt bằng hợp khối, hoặc phân tán liên kết bằng các hành lang cầu, tăng cường sân chơi và các không gian xanh nội bộ.

- Kiến trúc nhà ở trong khu vực quy hoạch:

+ Quy hoạch các ô đất xây dựng nhà ở xã hội có tầng cao 7-9 tầng theo mô hình chung cư, ưu tiên tăng diện tích cây xanh, sân vườn trong để tạo lập một không gian sống hài hoà, thân thiện với cảnh quan và môi trường; hình khối kiến trúc hiện đại phù hợp với khí hậu nhiệt đới là điểm nhấn kiến trúc đô thị, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng.

+ Nhà ở thấp tầng gồm có 2 loại hình là nhà liền kề 5 tầng và biệt thự 4 tầng, khuyến khích áp dụng mẫu thiết kế điển hình trên từng tuyến phố, phù hợp với công năng sử dụng.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch (chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, cấp nước, cấp điện và chiếu sáng, thoát nước thải và vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc) phải được xây dựng phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải được Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 4416/QĐ-BQL ngày 02/12/2022, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các ô đất trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất; chiều cao, cốt sàn và trần tầng một, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

5.1. Đất xây dựng công trình công cộng:

- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng ô đất được xác định như sau:

Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn tối đa (m ²)
Đất xây dựng công trình công cộng ngoài đơn vị ở (trung tâm thương mại, siêu thị, văn phòng, khách sạn, căn hộ, vui chơi giải trí - văn hóa tổng hợp...)	CCĐT	15.944,3	10	46	4,6	73.343,78
Đất xây dựng công trình nhà sinh hoạt cộng đồng	CC1	2.401,1	3	40	1,2	2.881,32
Đất trụ sở Công an phường Trảng Cát (hiện trạng)	CC2	2.265,1	3	40	1,2	2.718,12
Đất xây dựng công trình trạm y tế	CC3	640,9	3	40	1,2	769,08
Đất xây dựng công trình thương mại và dịch vụ	CC4	4.987,8	4	75	3,0	14.963,40
	CC5	2.165,2	4	75	3,0	6.495,60

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất khi lập dự án cụ thể phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được xác định tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt. Trong trường hợp có thay đổi về các chỉ tiêu quy hoạch, cần được xem xét theo thiết kế cụ thể và có ý kiến của cấp có thẩm quyền.

+ Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch.

+ Cốt xây dựng đối với từng lô đất được xác định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch.

+ Đảm bảo khoảng cách giữa công trình với công trình liền kề, điều kiện vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... theo quy chuẩn xây dựng và các quy định của pháp luật hiện hành.

+ Hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với chức năng sử dụng và điều kiện khí hậu, thân thiện với môi trường. 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 tiếp giáp với công trình xung quanh, đường giao thông cần tạo được không gian mở, dễ tiếp cận cho người sử dụng, thiết kế hàng rào thoáng, không cản trở tầm nhìn. Trường hợp bắt buộc phải xây dựng hàng rào, tường rào kín thì cần thiết kế không cản trở đến 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.

+ Thiết kế cần đảm bảo việc tiếp cận công trình và sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người khuyết tật.

+ Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật: được xác định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch, khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

- Các yêu cầu về chiều cao xây dựng công trình, cốt nền tầng 1, cốt trần tầng 1 của các công trình: khuyến khích áp dụng thống nhất cho từng loại công trình theo công năng sử dụng và trên từng tuyến phố.

+ Cốt nền tầng 1: $\geq 0,15\text{m}$ (so với cao độ sân, hè phố).

+ Chiều cao tầng 1: $\geq 3,0\text{m}$ (tính từ nền/sàn nhà tới trần).

+ Chiều cao các tầng 2÷10: $\geq 2,8\text{m}$ (tính từ nền/sàn nhà tới trần).

+ Chiều cao xây dựng công trình chưa bao gồm: tầng hầm, tầng nửa hầm/bán hầm, tầng kỹ thuật, tum thang và các phòng kỹ thuật của toà nhà trên mái (diện tích tum thang và các phòng kỹ thuật của toà nhà trên mái không vượt quá 30% diện tích của sân mái; chiều cao tầng hầm, tầng nửa hầm/bán hầm, tầng kỹ thuật, tum thang và các phòng kỹ thuật của toà nhà trên mái sẽ được xác định cụ thể khi lập dự án đầu tư xây dựng).

+ Công trình phụ trợ (kios, nhà bảo vệ, vệ sinh cộng đồng...):

. Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 01 tầng.

. Cốt nền tầng 1: $\geq 0,15\text{m}$ (so với cao độ sân, hè phố).

. Cốt trần tầng 1: $\geq 3,0\text{m}$ (so với cốt nền công trình).

5.2. Đất xây dựng công trình giáo dục:

- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng ô đất được xác định như sau:

Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m^2)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sân tối đa (m^2)
Đất xây dựng trường mầm non	GD1	1.275,2	3	40	1,2	1.530,24

Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn tối đa (m ²)
Đất xây dựng trường trung học cơ sở	GD2	5.398,7	4	40	1,6	8.637,92
Đất xây dựng trường mầm non	GD3	5.221,8	3	40	1,2	6.266,16
Đất xây dựng trường tiểu học	GD4	6.534,9	4	40	1,6	10.455,84

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất khi lập dự án cụ thể phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được xác định tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt. Trong trường hợp có thay đổi về các chỉ tiêu quy hoạch, cần được xem xét theo thiết kế cụ thể và có ý kiến của cấp có thẩm quyền.

+ Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch.

+ Cốt xây dựng đối với từng lô đất được xác định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch.

+ Đảm bảo khoảng cách giữa công trình với công trình liền kề, điều kiện vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... theo quy chuẩn xây dựng và các quy định của pháp luật hiện hành.

+ Hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với chức năng sử dụng và điều kiện khí hậu, thân thiện với môi trường. 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 tiếp giáp với công trình xung quanh, đường giao thông cần tạo được không gian mở, dễ tiếp cận cho người sử dụng, thiết kế hàng rào thoáng, không cản trở tầm nhìn. Trường hợp bắt buộc phải xây dựng hàng rào, tường rào kín thì cần thiết kế không cản trở đến 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.

+ Thiết kế cần đảm bảo việc tiếp cận công trình và sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người khuyết tật.

+ Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật: được xác định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch, khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

- Các yêu cầu về chiều cao xây dựng công trình, cốt nền tầng 1, cốt trần tầng 1 của các công trình: khuyến khích áp dụng thống nhất cho từng loại công trình theo công năng sử dụng và trên từng tuyến phố.

+ Công trình trường tiểu học, trường trung học cơ sở:

. Cốt nền tầng 1: $\geq 0,15\text{m}$ (so với cao độ sân, hè phố).

. Chiều cao phòng học, phòng học bộ môn, phòng hành chính quản trị, nhà ăn, khu phục vụ sinh hoạt: $3,3 \div 3,6\text{m}$ (tính từ nền/sàn nhà tới trần nhà).

. Chiều cao phòng khối phục vụ học tập: $3,6 \div 3,9\text{m}$ (tính từ nền/sàn nhà tới trần nhà).

. Chiều cao phòng vệ sinh, kho chứa: $\geq 2,7\text{m}$ (tính từ nền/sàn nhà tới trần nhà).

. Chiều cao hành lang, nhà cầu: $\geq 2,4\text{m}$ (tính từ nền/sàn nhà tới trần nhà).

. Trường hợp phòng học, phòng học bộ môn, phòng hành chính quản trị, nhà ăn, khu phục vụ sinh hoạt sử dụng nền/sàn giả để bố trí ngầm hệ thống kỹ thuật, chiều cao phòng $\geq 2,8\text{m}$ (tính từ nền/sàn nhà tới trần nhà).

+ Công trình trường mầm non:

. Cốt nền tầng 1: $\geq 0,15\text{m}$ (so với cao độ sân, hè phố).

. Chiều cao các phòng nhóm trẻ, lớp mẫu giáo, các phòng tổ chức ăn, các phòng hành chính quản trị: $\geq 3,3\text{m}$ (tính từ nền/sàn nhà tới trần nhà).

. Chiều cao các phòng phục vụ học tập: $3,6 \div 3,9\text{m}$ (tính từ nền/sàn nhà tới trần nhà).

. Chiều cao phòng vệ sinh, kho chứa: $\geq 2,7\text{m}$ (tính từ nền/sàn nhà tới trần nhà).

. Chiều cao hành lang, hiên chơi, nhà cầu: $\geq 2,4\text{m}$ (tính từ nền/sàn nhà tới trần nhà).

+ Chiều cao xây dựng công trình chưa bao gồm: tum thang và các phòng kỹ thuật của toà nhà trên mái (diện tích tum thang và các phòng kỹ thuật của toà nhà trên mái không vượt quá 30% diện tích của sân mái, sẽ được xác định cụ thể khi lập dự án đầu tư xây dựng).

+ Công trình phụ trợ (kios, nhà bảo vệ, vệ sinh cộng cộng...):

. Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 01 tầng.

. Cốt nền tầng 1: $\geq 0,15\text{m}$ (so với cao độ sân, hè phố).

. Cốt trần tầng 1: $\geq 3,0\text{m}$ (so với cốt nền công trình).

5.3. Đất ở:

- Tổng diện tích đất ở là $135.133,2 \text{ m}^2$, bao gồm 284 ô đất nhà ở thấp tầng (đất ở liền kề, đất ở biệt thự) và 04 ô đất nhà ở xã hội (đất ở chung cư). Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng ô đất được xác định như sau:

Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m^2)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ XD tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn tối đa (m^2)	Số ô đất (ô)
Đất ở liền kề	LK1	1.612,8	Chỉ tiêu được xác định cụ thể trong bảng thống kê chi tiết sử dụng đất			6.827,92	20
Đất ở liền kề	LK2	1.660,3				7.014,45	20
Đất ở liền kề	LK3	1.289,6				5.409,10	16
Đất ở liền kề	LK4	1.615,1				6.832,56	20

Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ XD tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn tối đa (m ²)	Số ô đất (ô)
Đất ở liền kề	LK5	1.282,0				5.380,96	16
Đất ở liền kề	LK6	1.615,1				6.832,56	20
Đất ở liền kề	LK7	638,7				3.042,30	8
Đất ở liền kề	LK8	480,0				2.248,80	6
Đất ở liền kề	LK9	482,3				2.361,35	6
Đất ở liền kề	LK10	677,1				3.148,83	8
Đất ở liền kề	LK11	480,0				2.248,80	6
Đất ở liền kề	LK12	1.384,4				5.820,91	17
Đất ở liền kề	LK13	1.570,4				6.639,28	19
Đất ở liền kề	LK14	1.522,4				6.452,97	19
Đất ở liền kề	LK15	1.407,4				5.936,79	17
Đất ở liền kề	LK16	1.601,5				6.686,73	19
Đất ở liền kề	LK17	1.635,7				6.825,08	19
Đất ở biệt thự	BT1	600,0				1.920,00	4
Đất ở biệt thự	BT2	600,0				1.920,00	4
Đất ở biệt thự	BT3	600,0				1.920,00	4
Đất ở biệt thự	BT4	300,0				960,00	2
Đất ở biệt thự	BT5	300,0				960,00	2
Đất ở biệt thự	BT6	600,0				1.920,00	4
Đất ở biệt thự	BT7	600,0				1.920,00	4
Đất ở biệt thự	BT8	600,0				1.920,00	4
Đất nhà ở xã hội (đất ở chung cư)	NXH1	23.805,3	7	60	4,2	99.982,26	
Đất nhà ở xã hội (đất ở chung cư)	NXH2	31.225,7	7	60	4,2	131.147,94	
Đất nhà ở xã hội (đất ở chung cư)	NXH3	19.646,2	7	60	4,2	82.514,04	
Đất nhà ở xã hội (đất ở chung cư)	NXH4	35.301,3	9	60	5,4	190.627,02	

Ghi chú: Mật độ xây dựng và Hệ số sử dụng đất đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD. Theo Nghị định số 49/2021/NĐ-CP Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành, vì vậy các ô đất xây dựng nhà ở xã hội (đất ở chung cư) nên áp dụng mật độ xây dựng tối đa là 60%.

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất khi lập dự án cụ thể phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được xác định tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt. Trong trường hợp có thay đổi về các chỉ tiêu quy hoạch, cần được xem xét theo thiết kế cụ thể và có ý kiến của cấp có thẩm quyền.

- + Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch.
- + Cốt xây dựng đối với từng lô đất được xác định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch.
- + Đảm bảo khoảng cách giữa công trình với công trình liền kề, điều kiện vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... theo quy chuẩn xây dựng và các quy định của pháp luật hiện hành.

+ 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 nhà ở thấp tầng phải đảm bảo tầng cao và màu sắc thống nhất trong một dãy nhà; Hình thức kiến trúc, nhịp điệu kiến trúc theo phương ngang, phương đứng, chiều cao, hình thức mái, vật liệu xây dựng hài hoà và đồng nhất cho từng khu vực; Thống nhất khoảng lùi và hình thức hàng rào cho một dãy nhà; có hệ thống kỹ thuật hạ tầng thống nhất. Khuyến khích áp dụng mặt đứng theo mẫu thiết kế chung nhưng không cứng nhắc để tạo nên sự phong phú đa dạng kiến trúc trong khu vực; Ban công đưa ra đảm bảo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Ưu tiên phòng ngủ, phòng khách quay ra hướng gió, đảm bảo ánh sáng, thông thoáng cho từng công trình và từng ô đất.

+ Bố cục hình khối công trình nhà ở chung cư 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 tiếp giáp với công trình xung quanh, đường giao thông cần tạo được không gian mở, dễ tiếp cận cho người sử dụng. Không xây tường rào, hàng rào kín bao quanh khuôn viên khu đất, trường hợp bắt buộc phải xây dựng hàng rào công trình thì 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.

+ Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật: được xác định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch, khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

- Các yêu cầu về chiều cao xây dựng công trình, cốt nền tầng 1, cốt trần tầng 1 của các công trình: khuyến khích áp dụng thống nhất cho từng loại công trình theo công năng sử dụng và trên từng tuyến phố.

+ Nhà ở thấp tầng (nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự):

. Cốt nền tầng 1: $\geq 0,15\text{m}$ (so với cao độ hè phố).

. Chiều cao tầng 1: $\geq 3,0\text{m}$ (tính từ nền/sàn nhà tới trần).

. Chiều cao các tầng 2+5: $\geq 2,8\text{m}$ (tính từ nền/sàn nhà tới trần).

. Chiều cao phần mái dốc (nếu có) cao tối đa 1,5m.

+ Nhà ở chung cư:

- . Cốt nền tầng 1: $\geq 0,15\text{m}$ (so với cao độ sân, hè phố).
- . Chiều cao tầng 1: $\geq 3,0\text{m}$ (tính từ nền/sàn nhà tới trần).
- . Chiều cao các tầng 2+9: $\geq 2,8\text{m}$ (tính từ nền/sàn nhà tới trần).

+ Công trình phụ trợ (kios, nhà bảo vệ, vệ sinh cộng cộng...):

- . Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 01 tầng.
- . Cốt nền tầng 1: $\geq 0,15\text{m}$ (so với cao độ sân, hè phố).
- . Cốt trần tầng 1: $\geq 3,0\text{m}$ (so với cốt nền công trình).

. Chiều cao xây dựng công trình chưa bao gồm: tầng hầm, tầng nửa hầm/bán hầm, tầng kỹ thuật, tum thang và các phòng kỹ thuật của toà nhà trên mái (diện tích tum thang và các phòng kỹ thuật của toà nhà trên mái không vượt quá 30% diện tích của sàn mái; chiều cao tầng hầm, tầng nửa hầm/bán hầm, tầng kỹ thuật, tum thang và các phòng kỹ thuật của toà nhà trên mái sẽ được xác định cụ thể khi lập dự án đầu tư xây dựng). Trường hợp có bố trí sàn lửng trong các tầng của toà nhà để tăng diện tích sử dụng thì chiều cao thông thuỷ sàn lửng $\geq 1,8\text{m}$.

5.4. Đất cây xanh TĐTT, mặt nước:

- Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng ô đất được xác định như sau:

Loại đất/Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ XD tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
Đất cây xanh thể dục thể thao	CX1	10.927,6	1	5	0,1
Đất cây xanh thể dục thể thao	CX2	1.785,3	1	5	0,1
Đất cây xanh thể dục thể thao	CX3	10.023,5	1	5	0,1
Mặt nước	MN	1.429,4			

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

+ Đảm bảo chỉ giới khu đất cây xanh thể dục thể thao, mặt nước theo quy hoạch được duyệt.

+ Cốt xây dựng đối với từng lô đất được xác định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch.

+ Các công trình xây dựng trong các khu cây xanh, vườn hoa (bao gồm: kiot, dịch vụ, chòi nghỉ, vệ sinh cộng cộng...) tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt và mang tính sử dụng cao. 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 rào, hàng rào kín bao quanh khuôn viên khu đất; trường hợp bắt buộc phải xây dựng hàng rào, tường rào thì thiết kế hàng rào thoáng, không cản trở tầm nhìn, không cản trở đến việc phòng cháy chữa cháy.

+ Đảm bảo cây trồng, thảm cỏ trong các khu cây xanh, vườn hoa không độc hại tới sức khoẻ con người, bốn mùa cây xanh tươi tốt, mùa sắc hoa phong phú, gây ấn tượng tốt.

+ Sân thể thao phải được thiết kế có tính chất tổng hợp, phù hợp cho mọi đối tượng (giới tính, lứa tuổi) và hài hoà với cảnh quan xung quanh. Đảm bảo việc tiếp cận công trình và sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người khuyết tật.

+ Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật: được xác định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch, khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

- Các yêu cầu về chiều cao xây dựng công trình, cốt nền tầng 1, cốt trần tầng 1 của các công trình phụ trợ (kios, dịch vụ, chờ nghỉ, vệ sinh cộng cộng...):

+ Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 01 tầng.

+ Cốt nền tầng 1: $\geq 0,15\text{m}$ (so với cao độ sân, hè phố).

+ Cốt trần tầng 1: $\geq 3,0\text{m}$ (so với cốt nền công trình).

5.5. Đất công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật:

- Tổng diện tích là 2.500 m^2 tại ô đất ký hiệu DMKT đất để xây dựng công trình kỹ thuật như: trạm biến áp, trạm xử lý nước thải, trạm bơm cấp nước, bể chứa nước, ga rác và các công trình kỹ thuật phụ trợ.

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

+ Khi triển khai xây dựng các công trình trong đất công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành. Hình thức, màu sắc kiến trúc hài hoà với cảnh quan chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình.

+ Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch.

+ Cốt xây dựng đối với từng lô đất được xác định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch.

+ Có cảnh báo an toàn đối với các khu vực công trình xử lý nước thải, trạm biến áp và các khu vực nguy hiểm. Phải xây tường rào, hàng rào kín bao quanh khuôn viên khu đất nhưng không cản trở đến việc phòng cháy chữa cháy.

+ Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật: được xác định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch, khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

5.6. Đất giao thông:

- Tổng diện tích đất giao thông là $116.744,9\text{ m}^2$, trong đó diện tích đất giao thông khu vực là $51.225,8\text{ m}^2$, diện tích đất giao thông đơn vị ở là $65.519,1\text{ m}^2$. Diện tích bãi đỗ xe là $2.586,1\text{ m}^2$ tại ô đất ký hiệu BX.

- Khi triển khai xây dựng phải tuân thủ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định trong hồ sơ quy hoạch được phê duyệt, thực hiện theo các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành. Đảm bảo an toàn cho người và phương tiện tham gia giao thông, an toàn và thuận tiện cho người khuyết tật sử dụng, đáp ứng yêu cầu mỹ quan đô thị và phòng cháy chữa cháy.



[Handwritten signature]

+ Bảo vệ môi trường không khí: Giảm lượng bụi, khí thải, tiếng ồn, dầu mỡ trong quá trình xây dựng bằng biện pháp tưới nước trên đường vận chuyển; phương tiện vận chuyển được che chắn cẩn thận.

+ Bảo vệ môi trường nước: Trong quá trình xây dựng cần làm rãnh thoát nước cho những khu vực bị úng nước do mưa và không ảnh hưởng đến dòng chảy của khu vực, tách dầu mỡ khỏi bùn đất. Thực hiện xử lý nước thải theo từng khu chức năng sau đó chuyển về trạm xử lý tập trung. Quan trắc, giám sát chất lượng nước mặt thường xuyên theo quy định.

+ Bảo vệ đất: Đảm bảo thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch đặc biệt ở các khu vực có hóa chất không chảy ra khu vực xung quanh làm ô nhiễm môi trường đất.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án phải đảm bảo thực hiện giải pháp thiết kế về gom xử lý nước thải, chất thải theo tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường theo quy định.

CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 8. 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 của Pháp luật.

Điều 9. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải được của Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 4416/QĐ-BQL ngày 02/12/2022 và Quy định quản lý này để quản lý, hướng dẫn, giám sát thực hiện xây dựng.

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN



Chu Đức Anh