

Số: 4416 /QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 01 tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt 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 QUẢN LÝ KHU KINH TẾ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch.

Căn cứ Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 1438/QĐ-TTg ngày 03/10/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải thành phố Hải Phòng đến năm 2025;

Căn cứ Thông tư của Bộ Xây dựng: số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 về hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: số 1454/QĐ-UBND ngày 25/07/2016 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025; số 510/QĐ-UBND ngày 08/3/2018 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050; số 09/2018/QĐ-UBND ngày 05/01/2018 ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý



Khu kinh tế Hải Phòng; số 19/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Văn bản số 2991/VP-XD3 ngày 07/9/2022 về việc đề xuất Dự án đầu tư nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An thuộc khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải;

Quyết định số 3735/QĐ-BQL ngày 01/11/2022 của Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng về việc phê duyệt Nhiệm vụ 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;

Căn cứ Biên bản tổng hợp ý kiến của tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan vào Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà ở xã hội tại phường Trảng Cát, quận Hải An thuộc khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải ngày 27/9/2022.

Văn tham gia ý kiến của các sở, ngành, địa phương: Sở Y tế tại Văn bản số 3419/SYT-KHTC ngày 28/9/2022; Sở Giao thông vận tải tại Văn bản số 3382/SGTVT-QLCL ngày 29/9/2022; Sở Công Thương tại Văn bản số 2512/SCT-NL ngày 30/9/2022; Sở Giáo dục và Đào tạo tại Văn bản số 3014/SGDĐT-TCCB ngày 30/9/2022; Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 4121/STNMT-CCQLĐĐ ngày 30/9/2022; Sở Thông tin và Truyền thông tại Văn bản số 1941/STTTT-BCVT ngày 30/9/2022; Sở Xây dựng tại Văn bản số 4092/SXD-QHKT ngày 30/9/2022 và Ủy ban nhân dân quận Hải An tại Văn bản số 2022/UBND-QLĐT ngày 29/9/2022;

Xét đề nghị của Viện Quy hoạch Hải Phòng tại Tờ trình số 10/TTr-QH2 ngày 15/11/2022; Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Tờ trình số 140/TTr-QHXD ngày 21/11/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt 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 với những nội dung sau:

1. Tên đồ án quy hoạch:

"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".

2. Vị trí, phạm vi và ranh giới:

- Vị trí: Thuộc địa giới hành chính phường Trảng 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).

3. Quy mô:

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

- Quy mô dân số: khoảng 9.636 người.

4. 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, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1 Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

Trong phạm vi lập quy hoạch bao gồm chức năng sử dụng đất như sau:

a) Đất ngoài đơn vị ở:

Tổng diện tích 67.170,1 m², chiếm 20,48% diện tích đất quy hoạch, gồm:

- Đất công cộng ngoài đơn vị ở: Ô đất ký hiệu CCĐT, diện tích 15.944,3m², chiếm 4,86% tổng diện tích đất quy hoạch, mật độ xây dựng 46%, tầng cao xây dựng 10 tầng, hệ số sử dụng đất 4,6 lần; Công trình được bố trí ở vị trí thuận tiện cho các khu nhà ở trong dự án, tiếp cận dễ dàng nhằm phục vụ cộng đồng dân cư trong và ngoài khu vực có chức năng là trung tâm thương mại, siêu thị, văn phòng, khách sạn, căn hộ, vui chơi giải trí - văn hóa tổng hợp...

- Đất giao thông khu vực: tổng diện tích 51.225,8 m² chiếm 15,62% tổng diện tích đất quy hoạch.

b) Đất đơn vị ở:

Tổng diện tích 260.794,9 m², chiếm 79,52% diện tích đất nghiên cứu, trong đó:

- Đất ở: tổng diện tích 135.133,2 m², chiếm 41,2% tổng diện tích đất quy hoạch, bao gồm:

+ Đất nhà ở thấp tầng: diện tích 25.154,7 m².

. Đất ở liền kề: Gồm 17 lô đất ký hiệu LK1 đến LK17, tổng diện tích 20.954,7 m², tầng cao 4-5 tầng, hệ số sử dụng đất 3,5 - 5 lần.

. Đất ở biệt thự: Gồm 08 lô đất ký hiệu BT1 đến BT8, tổng diện tích 4.200,0 m², tầng cao 4 tầng, hệ số sử dụng đất 3,2 lần.

+ Đất xây dựng nhà chung cư (nhà ở xã hội): Gồm 04 lô đất ký hiệu NXH1, NXH2, NXH3, NXH4, tổng diện tích 109.978,5 m²; mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao từ 7-9 tầng, hệ số sử dụng đất 4,2 đến 5,4 lần.

- Đất công cộng: tổng diện tích 30.890,7 m², chiếm 9,2% tổng diện tích đất quy hoạch, bao gồm:

+ Đất công cộng đơn vị ở: tổng diện tích 12.460,1 m².

. Đất xây dựng công trình nhà sinh hoạt cộng đồng: Ô đất ký hiệu CC1, diện tích 2.401,1 m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

. Đất trụ sở Công an phường Trảng Cát (hiện trạng): Ô đất ký hiệu CC2, diện tích 2.265,1 m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

. Đất xây dựng công trình trạm y tế: Ô đất ký hiệu CC3; diện tích 640,9 m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.



- . Đất xây dựng công trình thương mại và dịch vụ: Ô đất ký hiệu CC4, diện tích 4.987,8 m², mật độ xây dựng 75%, tầng cao xây dựng 4 tầng, hệ số sử dụng đất 3,0 lần.
- . Đất xây dựng công trình thương mại và dịch vụ: Ô đất ký hiệu CC5, diện tích 2.165,2 m², mật độ xây dựng 75%, tầng cao xây dựng 4 tầng, hệ số sử dụng đất 3,0 lần.
- + Đất giáo dục: tổng diện tích 18.430,6 m².
- . Đất xây dựng công trình trường mầm non: Ô đất ký hiệu GD1, diện tích 1.275,2 m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.
- . Đất xây dựng công trình trường trung học cơ sở: Ô đất ký hiệu GD2, diện tích 5.398,7 m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng 4 tầng, hệ số sử dụng đất 1,6 lần.
- . Đất xây dựng công trình trường mầm non: Ô đất ký hiệu GD3, diện tích 5.221,8 m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.
- . Đất xây dựng công trình trường tiểu học: Ô đất ký hiệu GD4, diện tích 6.543,9 m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng 4 tầng, hệ số sử dụng đất 1,6 lần.
- Đất cây xanh thể dục thể thao, mặt nước: tổng diện tích 24.165,8 m², chiếm 7,37% tổng diện tích đất quy hoạch, bao gồm:
 - + Đất cây xanh thể dục thể thao: Gồm 03 ô đất ký hiệu CX1, CX2, CX3, có tổng diện tích 22.736,4 m², mật độ xây dựng 5%, tầng cao 1 tầng.
 - + Mặt nước: ô đất ký hiệu MN, diện tích 1.429,4 m².
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối: Ô đất ký hiệu DMKT, diện tích 2.500,0 m², chiếm 0,76% tổng diện tích đất quy hoạch.
- Bãi đỗ xe: Ô đất ký hiệu BX, diện tích 2.586,1 m², chiếm 0,79% tổng diện tích đất quy hoạch.
- Đất giao thông đơn vị ở: Tổng diện tích 65.519,1 m² chiếm 19,98% tổng diện tích đất quy hoạch.

Bảng 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	12.460,1				

Stt	Loại Đất	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số	Chỉ tiêu
		(m ²)	(%)		(m ² / người)
	tê, nhà sinh hoạt cộng đồng, thương mại và dịch vụ)				
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 TDTT, mặt nước	24.165,8	7,37		
2.3.1	Đất cây xanh TDTT	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		

(Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất trong phụ lục kèm theo)

5.2 Tổ chức 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 tầng 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 cộng đồng 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, tầng 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.

5.3 Thiết kế đô thị:

- Khi thiết kế xây dựng công trình, cần phù hợp chức năng sử dụng đất trong các ô đất quy hoạch, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã không chế về khoảng lùi, tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất quy định trong bản vẽ quy hoạch.

- Không gian trọng tâm: là không gian cây xanh tập trung và các công trình mang tính dẫn hướng, đặc trưng theo tính chất sử dụng của từng công trình được quy hoạch 2 bên tuyến đường lộ giới 55,0m và đường lộ giới 40,0m

- Công trình điểm nhấn: Trong khu vực quy hoạch, điểm nhấn nổi bật là các khối chung cư cao 7-9 tầng và các công trình dịch vụ đô thị cao tầng 10 tầng. Các công trình này có hình thức kiến trúc khác biệt nổi bật, kết hợp với không gian xanh, vườn dạo tạo thành lõi cảnh quan bên trong mỗi ô quy hoạch.

- Yêu cầu về thiết kế đô thị:

- + Kiến tạo một khu quy hoạch đồng bộ, có chất lượng cao, gắn kết hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể khu vực quận Hải An nói riêng và Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải nói chung để tạo nên một khu dân cư xanh, thân thiện, hiện đại.

- + Hình thái kiến trúc công trình được nghiên cứu phù hợp các điều kiện vi khí hậu của địa phương, lựa chọn được giải pháp tối ưu để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió.

- + Mật độ xây dựng công trình đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Mật độ xây dựng công trình được phép thay đổi nhưng không vượt quá mật độ xây dựng tối đa theo quy hoạch được duyệt và tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các văn bản hướng dẫn hiện hành.

- + Tầng cao công trình phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa,

đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng.

+ Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc bằng nhau.

+ Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố, khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhưng phải đồng bộ cả ô phố.

+ Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình. Màu sắc chủ đạo công trình sử dụng màu sáng, có thể sử dụng màu đối lập để tạo hiệu quả thị giác.

+ Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập theo quy hoạch được duyệt, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định.

+ Cổng ra vào, biển hiệu phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận. Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn, khuyến khích thiết kế vịnh đậu xe tại cổng các công trình hành chính, y tế, giáo dục và dịch vụ thương mại.

+ Bố cục mặt đứng các công trình nhà ở 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.

5.4 Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.4.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Cốt nền xây dựng (cao độ Lục địa): Cốt nền xây dựng khu vực $\geq +2,65\text{m}$. Độ dốc thiết kế sân nền sân $i=0,2\%$ đến $0,4\%$.

b) Thoát nước mưa:

- Phương án thoát nước: Thoát nước riêng và tự chảy.

- Hướng thoát: Toàn bộ nước mưa của khu vực quy hoạch thoát vào mương hiện trạng phía Bắc (mương hiện trạng phía Bắc khu vực quy hoạch thoát ra kênh An Hải - Cầu Đen và thoát ra sông Lạch Tray thông qua cống ngăn triều).

- Mạng lưới đường cống: Vị trí các cống được chôn ngầm dưới đường, hè đường, hoặc ở dưới dải phân cách dọc theo đường quy hoạch. Quy hoạch đường

cổng tròn D600 đến D2000. Giữ nguyên đường cống D1000 hiện có dưới hệ đường Liên phường.

5.4.2. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại (giao thông kết nối với khu vực lập quy hoạch):

- Cao tốc Hà Nội - Hải Phòng (đang khai thác) ở phía Đông, cách khu vực lập quy hoạch về khoảng 400m, lộ giới $120,0 \div 162,0\text{m}$.

- Đường liên khu vực (đường theo quy hoạch) nằm phía Nam, cách khu vực lập quy hoạch khoảng 200m, kết nối phía Nam sân bay Cát Bi với cao tốc Hà Nội - Hải Phòng: lộ giới 68,0m.

- Đường trục đô thị (đường theo quy hoạch) nằm phía Tây khu vực lập quy hoạch, cách khoảng 300m: lộ giới 64,0m.

- Đường tiếp giáp phía Bắc khu vực lập quy hoạch (đường theo quy hoạch mặt cắt 2-2): lộ giới $B=40,0\text{m}$. Trong đó: Chiều rộng lòng đường $2 \times 11,25\text{m} = 22,5\text{m}$; Chiều rộng dải phân cách giữa = 3,5m; Chiều rộng vỉa hè hai bên $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.

b) Giao thông trong khu vực quy hoạch:

* Giao thông cấp khu vực (đường đô thị):

- Đường lộ giới 55,0m (mặt cắt 1-1): Chiều rộng lòng đường $2 \times 17,0\text{m} = 34,0\text{m}$; Chiều rộng dải phân cách giữa = 6,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$.

- Đường lộ giới 40,0m (mặt cắt 2-2, mặt cắt 3-3), gồm một phần đoạn đường Liên phường đang khai thác:

+ Đường có lộ giới 40m (mặt cắt 2-2): Chiều rộng lòng đường $2 \times 11,25\text{m} = 22,5\text{m}$; Chiều rộng dải phân cách giữa = 3,5m; Chiều rộng vỉa hè hai bên $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.

+ Đường có lộ giới 40m (mặt cắt 3-3): Lòng đường $2 \times 11,25\text{m} = 22,5\text{m}$; Dải phân cách giữa = 3,5m; Vỉa hè bên trái = 7,0m; Vỉa hè bên phải = $2 \times 1,0 = 2,0\text{m}$; Dải cây xanh bên phải = 5,0m.

* Giao thông trong đơn vị ở:

- Đường lộ giới 25,0m (mặt cắt 4-4): Lòng đường = 15,0m; Vỉa hè = $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 23,0m (mặt cắt 5-5): Lòng đường = 15,0m; Vỉa hè = $2 \times 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 19,0m (mặt cắt 6-6): Lòng đường = 10,0m; Vỉa hè $2 \times 4,5\text{m} = 9,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 15,0m (mặt cắt 7-7): Lòng đường = 9,0m; Vỉa hè $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 13,5m (mặt cắt 8-8): Lòng đường = 7,5m; Vỉa hè $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 12,0m (mặt cắt 9-9): Lòng đường = 6,0m; Vỉa hè $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$.

- Đường có lộ giới 12,0m (mặt cắt 10-10): Lòng đường = 9,0m; Vỉa hè phía phải = 3,0m.

- Bãi đỗ xe: Bố trí bãi đỗ xe khu vực phía Bắc, diện tích 2.586,1 m². Ngoài ra, bố trí các bãi đỗ xe ngoài trời, tầng hầm dưới tòa nhà ở xã hội, khu vực thương mại dịch vụ, công cộng,...

5.4.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước An Dương cấp đến. Giai đoạn đầu nguồn cấp nước cấp cho khu vực quy hoạch được đầu nối vào tuyến ống DN225 hiện có chôn ngầm dọc Cát Linh (phía Tây khu vực quy hoạch) và tuyến ống D170 hiện có chôn ngầm dọc Cát Vũ. Giai đoạn sau sẽ kết nối với lưới đường ống cấp nước theo quy hoạch quận Hải An được duyệt.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng: 2.850,50 m³/ngày đêm.

- Mạng lưới đường cống: Mạng lưới tuyến ống cấp nước trong khu vực lập quy hoạch được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cụt để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục. Kích thước đường ống: từ DN63 + DN225.

- Cấp nước chữa cháy: Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới áp lực thấp kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Bố trí các họng cứu hỏa trên các đường ống cấp $\geq$ DN110 (đối với ống HDPE, PVC, uPVC, PPR) hoặc $\geq$ D100 (đối với ống gang, gang dẻo, thép, ...), khoảng cách giữa các họng $\leq$ 150 m và được bố trí gần các ngã 3, ngã 4,... để thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy.

5.4.4. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện: Giai đoạn đầu nguồn cấp điện từ TBA 110/22kV Cát Bi, công suất (40+60)MVA thông qua TBA 22/0,4kV Trảng Cát 7 và nguồn điện cấp cho TBA 22/0,4kV Tân Vũ. Giai đoạn sau nguồn cấp điện từ TBA 110/22kV Cát Bi kết hợp với TBA 110/22kV Trảng Cát, công suất T1 - 63MVA.

- Tổng phụ tải cho khu vực quy hoạch khoảng: 11.818,5 KVA.

- Trạm biến áp: Quy hoạch 11 trạm biến áp 22/0,4kV, công suất từ 75kVA đến 2000kVA. Các trạm biến áp phải có tủ mạch vòng RMU, các trạm này được đặt tại trung tâm các phụ tải để thuận tiện cho việc cung cấp điện. Sử dụng trạm biến áp dạng trạm kiốt hoặc trạm treo để đảm bảo cảnh quan đô thị.

- Lưới điện: Lưới cao áp 220kV hiện có cắt qua khu vực lập quy hoạch được giữ nguyên, được bố trí đi vào giữa dải phân cách của đường quy hoạch.

- Lưới trung áp 22kV: Sử dụng cáp ngầm 22kV chôn ngầm dưới vỉa hè, dọc theo đường quy hoạch. Lưới điện 22kV vận hành theo nguyên tắc mạch vòng kín vận hành hở, đường cáp ngầm đặt trong ống nhựa HDPE chịu lực đi dưới vỉa hè đường, chôn sâu tối thiểu 0,7m so với cốt san nền, phía trên vỉa hè hoặc đường phải đặt các viên báo cáp điện bằng sứ.

- Chiếu sáng đường phố:

+ Nguồn cấp chiếu sáng được lấy từ trạm biến áp gần nhất của khu vực quy hoạch.

+ Lưới điện chiếu sáng được cung cấp bởi một tuyến cáp ngầm 0,4kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC. Cáp điện chiếu sáng được luồn trong ống nhựa chịu lực HDPE và chôn trực tiếp trong đất, cách cốt san nền 0,7m.

+ Sử dụng cột đèn cần đơn bố trí một bên vỉa hè, hai bên vỉa hè và cần đôi đặt ở dải phân cách, khoảng cách giữa hai cột đèn chiếu sáng từ 30m đến 35m. Sử dụng

loại cột thép bất giác côn liền cần đơn, mạ nhúng kẽm nóng (hoặc loại cột phù hợp), chiều cao từ 8m đến 10m. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

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

a) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Nước thải phát sinh trong khu vực quy hoạch được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trong từng công trình, sau đó thoát vào hệ thống cống thu gom nước thải và thoát về trạm xử lý nước thải.

- Quy hoạch đường cống thu gom nước thải kích thước D300, D400; độ dốc tối thiểu $i_{min} \geq 1/D$. Các đường cống thu gom nước thải được chôn ngầm dọc theo đường, hệ quy hoạch. Độ sâu chôn cống tối thiểu (tính đến đỉnh cống): Tại khu vực không có xe cơ giới qua lại là 0,3m; khu vực có xe cơ giới qua lại là 0,7m. Ga nước thải bố trí tại các điểm giao cắt, đổi hướng dòng chảy.

- Quy hoạch trạm xử lý nước thải riêng cho khu vực quy hoạch với công suất 2.300m³/ngàyđêm. Nước thải qua xử lý đạt giá trị C, cột B, QCVN 14:2015/BTNMT được thoát ra mương hiện trạng phía Bắc khu vực quy hoạch (mương hiện trạng phía Bắc khu vực quy hoạch thoát ra kênh An Hải - Cầu Đen và thoát ra sông Lạch Tray thông qua cống ngăn triều).

b) Vệ sinh môi trường:

- Chất thải rắn phát sinh khu vực lập quy hoạch khoảng 13,14 tấn/ngày.
- Quản lý chất thải rắn: Phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn phát thải thành vô cơ (thu gom định kỳ) và hữu cơ (thu gom hằng ngày).
- Thu gom và xử lý CTR: Để thuận tiện trong việc thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn phát thải thành 2 nguồn chính là vô cơ (thu gom định kỳ) và hữu cơ (thu gom hằng ngày). Bố trí các thùng lưu chứa CTR bằng nhựa có nắp đậy tại khu vực công cộng, vỉa hè. Khu vực dân cư được thu gom theo giờ đã định. Chất thải rắn sinh hoạt được Công ty TNHH MTV Môi trường đô thị Hải Phòng thu gom vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của Thành phố để xử lý.

- Di chuyển nghĩa trang, khu mộ trong phạm vi lập quy hoạch về nghĩa trang tập trung theo quy hoạch của Thành phố.

5.4.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc của khu vực quy hoạch được kết nối vào mạng viễn thông chung của quận Hải An hoặc hạ tầng viễn thông của các doanh nghiệp cung cấp hạ tầng viễn thông đáp ứng nhu cầu sử dụng của các tổ chức cá nhân trong khu vực quy hoạch. Quy hoạch các tuyến ống luôn cáp, tử cáp, hộp cáp và bể cáp thông tin liên lạc; quy hoạch 04 trạm thu phát sóng thông tin di động BTS đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.

5.4.7. Quy hoạch không gian ngầm:

Quy hoạch xây dựng các công trình ngầm (đường ống cấp nước, cống thoát nước thải, cống thoát nước mưa, cáp điện, cáp thông tin, hào kỹ thuật, tầng hầm, tầng nửa hầm của các công trình kiến trúc...) 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.

5.5. Đánh giá môi trường chiến lược:

Nội dung đánh giá môi trường chiến lược được quy định tại hồ sơ quy hoạch chi tiết kèm theo.

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

- Giao Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng phối hợp với Trung tâm Xúc tiến đầu tư và Dịch vụ việc làm Khu kinh tế Hải Phòng và các đơn vị liên quan công bố công khai 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 theo quy định.

- Viện Quy hoạch Hải Phòng (đơn vị tư vấn lập quy hoạch) chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ quy hoạch; đảm bảo nghiên cứu đúng phạm vi, ranh giới, quy mô, các chỉ tiêu quy hoạch và những nội dung có liên quan được phê duyệt tại Quyết định số 3735/QĐ-BQL ngày 01/11/2022 của Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; tuân thủ các quy định hiện hành về quy hoạch, xây dựng và các quy định khác theo pháp luật hiện hành.

- 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 phê duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý theo quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; Trưởng các phòng: Quản lý Quy hoạch và Xây dựng, Quản lý Đầu tư, Quản lý Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Trung tâm Xúc tiến đầu tư và Dịch vụ việc làm Khu kinh tế Hải Phòng; Viện trưởng Viện Quy hoạch Hải Phòng và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /m

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TB, các PTB;
- Sở Xây dựng;
- UBND quận Hải An;
- Lưu VP, QHXD./.

KT. TRƯỞNG BAN

PHÓ TRƯỞNG BAN



Chu Đức Anh

[Handwritten signature]

Phụ lục: Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

(Ban hành kèm theo Quyết định số 444/b/QĐ-BQL ngày 02/12/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng)

Sst	Loại đất/Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Số thứ tự ô đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số ô đất (ô)
1	ĐẤT Ở			135.133,2				256
1.1	ĐẤT Ở LIÊN KẾ			20.954,7				284
1.1.1		LK1		1.612,8				20
1.1.1			1	102,2	5	86	4,3	
1.1.2			2	75,0	5	87	4,4	
1.1.3			3	75,0	5	87	4,4	
1.1.4			4	75,0	5	87	4,4	
1.1.5			5	75,0	5	87	4,4	
1.1.6			6	75,0	5	87	4,4	
1.1.7			7	75,0	5	87	4,4	
1.1.8			8	75,0	5	87	4,4	
1.1.9			9	75,0	5	87	4,4	
1.1.10			10	105,0	4	87	3,5	
1.1.11			11	100,7	5	87	4,4	
1.1.12			12	75,0	5	87	4,4	
1.1.13			13	75,0	5	87	4,4	
1.1.14			14	75,0	5	87	4,4	
1.1.15			15	75,0	5	87	4,4	
1.1.16			16	75,0	5	87	4,4	
1.1.17			17	75,0	5	87	4,4	
1.1.18			18	75,0	5	87	4,4	
1.1.19			19	75,0	5	87	4,4	

Stt	Loại đất/Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Số thứ tự ô đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số ô đất (ô)
1.1.21			20	105,0	4	87	3,5	20
1.1.22		LK2		1.660,3				
1.1.23			1	105,0	4	87	3,5	
1.1.24			2	75,0	5	87	4,4	
1.1.25			3	75,0	5	87	4,4	
1.1.26			4	75,0	5	87	4,4	
1.1.27			5	75,0	5	87	4,4	
1.1.28			6	75,0	5	87	4,4	
1.1.29			7	75,0	5	87	4,4	
1.1.30			8	75,0	5	87	4,4	
1.1.31			9	75,0	5	87	4,4	
1.1.32			10	125,1	5	85	4,3	
1.1.33			11	105,0	4	87	3,5	
1.1.34			12	75,0	5	87	4,4	
1.1.35			13	75,0	5	87	4,4	
1.1.36			14	75,0	5	87	4,4	
1.1.37			15	75,0	5	87	4,4	
1.1.38			16	75,0	5	87	4,4	
1.1.39			17	75,0	5	87	4,4	
1.1.40			18	75,0	5	87	4,4	
1.1.41			19	75,0	5	87	4,4	
1.1.42			20	125,1	5	85	4,3	
1.1.43		LK3		1.289,6				16
1.1.44			1	90,4	5	85	4,3	
1.1.45			2	75,0	5	87	4,4	
1.1.46			3	75,0	5	87	4,4	

Stt	Loại đất/Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Số thứ tự ô đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số ô đất (ô)
1.1.47			4	75,0	5	87	4,4	20
1.1.48			5	75,0	5	87	4,4	
1.1.49			6	75,0	5	87	4,4	
1.1.50			7	75,0	5	87	4,4	
1.1.51			8	105,0	4	87	3,5	
1.1.52			9	89,2	5	85	4,3	
1.1.53			10	75,0	5	87	4,4	
1.1.54			11	75,0	5	87	4,4	
1.1.55			12	75,0	5	87	4,4	
1.1.56			13	75,0	5	87	4,4	
1.1.57			14	75,0	5	87	4,4	
1.1.58			15	75,0	5	87	4,4	
1.1.59			16	105,0	4	87	3,5	20
1.1.60		LK4		1.615,1				
1.1.61			1	105,0	4	87	3,5	
1.1.62			2	75,0	5	87	4,4	
1.1.63			3	75,0	5	87	4,4	
1.1.64			4	75,0	5	87	4,4	
1.1.65			5	75,0	5	87	4,4	
1.1.66			6	75,0	5	87	4,4	
1.1.67			7	75,0	5	87	4,4	
1.1.68			8	75,0	5	87	4,4	
1.1.69			9	75,0	5	87	4,4	
1.1.70			10	102,5	5	86	4,3	
1.1.71			11	105,0	4	87	3,5	
1.1.72			12	75,0	5	87	4,4	

Sst	Loại đất/Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Số thứ tự ô đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số ô đất (ô)
1.1.73			13	75,0	5	87	4,4	16
1.1.74			14	75,0	5	87	4,4	
1.1.75			15	75,0	5	87	4,4	
1.1.76			16	75,0	5	87	4,4	
1.1.77			17	75,0	5	87	4,4	
1.1.78			18	75,0	5	87	4,4	
1.1.79			19	75,0	5	87	4,4	
1.1.80			20	102,5	5	86	4,3	
1.1.81		LK5		1.282,0				16
1.1.82			1	86,6	5	86	4,3	
1.1.83			2	75,0	5	87	4,4	
1.1.84			3	75,0	5	87	4,4	
1.1.85			4	75,0	5	87	4,4	
1.1.86			5	75,0	5	87	4,4	
1.1.87			6	75,0	5	87	4,4	
1.1.88			7	75,0	5	87	4,4	
1.1.89			8	105,0	4	87	3,5	20
1.1.90			9	85,4	5	85	4,3	
1.1.91			10	75,0	5	87	4,4	
1.1.92			11	75,0	5	87	4,4	
1.1.93			12	75,0	5	87	4,4	
1.1.94			13	75,0	5	87	4,4	
1.1.95			14	75,0	5	87	4,4	
1.1.96			15	75,0	5	87	4,4	
1.1.97			16	105,0	4	87	3,5	20
1.1.98		LK6		1.615,1				

Sst	Loại đất/Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Số thứ tự ở đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số ô đất (ô)
1.1.99			1	105,0	4	87	3,5	8
1.1.100			2	75,0	5	87	4,4	
1.1.101			3	75,0	5	87	4,4	
1.1.102			4	75,0	5	87	4,4	
1.1.103			5	75,0	5	87	4,4	
1.1.104			6	75,0	5	87	4,4	
1.1.105			7	75,0	5	87	4,4	
1.1.106			8	75,0	5	87	4,4	
1.1.107			9	75,0	5	87	4,4	
1.1.108			10	102,5	5	86	4,3	
1.1.109			11	105,0	4	87	3,5	
1.1.110			12	75,0	5	87	4,4	
1.1.111			13	75,0	5	87	4,4	
1.1.112			14	75,0	5	87	4,4	
1.1.113			15	75,0	5	87	4,4	
1.1.114			16	75,0	5	87	4,4	
1.1.115			17	75,0	5	87	4,4	
1.1.116			18	75,0	5	87	4,4	8
1.1.117			19	75,0	5	87	4,4	
1.1.118			20	102,5	5	86	4,3	
1.1.119		LK7		638,7				
1.1.120			1	83,7	5	100,0	5,0	
1.1.121			2	75,0	5	100,0	5,0	
1.1.122			3	75,0	5	100,0	5,0	
1.1.123			4	75,0	5	100,0	5,0	
1.1.124			5	75,0	5	100,0	5,0	

Sst	Loại đất/Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Số thứ tự ô đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số ô đất (ô)
1.1.125			6	75,0	5	100,0	5,0	6
1.1.126			7	75,0	5	100,0	5,0	
1.1.127			8	105,0	4	89,0	3,6	
1.1.128		LK8		480,0				
1.1.129			1	105,0	4	89	3,6	
1.1.130			2	75,0	5	100	5,0	
1.1.131			3	75,0	5	100	5,0	6
1.1.132			4	75,0	5	100	5,0	
1.1.133			5	75,0	5	100	5,0	
1.1.134			6	75,0	5	100	5,0	
1.1.135		LK9		482,3				
1.1.136			1	82,0	5	100	5,0	
1.1.137			2	75,0	5	100	5,0	8
1.1.138			3	75,0	5	100	5,0	
1.1.139			4	75,0	5	100	5,0	
1.1.140			5	75,0	5	100	5,0	
1.1.141			6	100,3	5	90	4,5	
1.1.142		LK10		677,1				
1.1.143			1	122,1	5	86	4,3	8
1.1.144			2	75,0	5	100	5,0	
1.1.145			3	75,0	5	100	5,0	
1.1.146			4	75,0	5	100	5,0	
1.1.147			5	75,0	5	100	5,0	
1.1.148			6	75,0	5	100	5,0	
1.1.149			7	75,0	5	100	5,0	8
1.1.150			8	105,0	4	89	3,6	

Stt	Loại đất/Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Số thửa tự ô đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (hàn)	Số ô đất (ô)
1.1.151		LK11		480,0				6
1.1.152			1	105,0	4	89	3,6	
1.1.153			2	75,0	5	100	5,0	
1.1.154			3	75,0	5	100	5,0	
1.1.155			4	75,0	5	100	5,0	
1.1.156			5	75,0	5	100	5,0	
1.1.157			6	75,0	5	100	5,0	
1.1.158		LK12		1.384,4				17
1.1.159			1	114,0	5	83	4,2	
1.1.160			2	75,0	5	87	4,4	
1.1.161			3	75,0	5	87	4,4	
1.1.162			4	75,0	5	87	4,4	
1.1.163			5	75,0	5	87	4,4	
1.1.164			6	75,0	5	87	4,4	
1.1.165			7	75,0	5	87	4,4	
1.1.166			8	105,0	4	87	3,5	
1.1.167			9	85,4	5	88	4,4	
1.1.168			10	75,0	5	87	4,4	
1.1.169			11	75,0	5	87	4,4	
1.1.170			12	75,0	5	87	4,4	
1.1.171			13	75,0	5	87	4,4	
1.1.172			14	75,0	5	87	4,4	
1.1.173			15	75,0	5	87	4,4	
1.1.174			16	75,0	5	87	4,4	
1.1.175			17	105,0	4	87	3,5	
1.1.176		LK13		1.570,4				19

Stt	Loại đất/Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Số thứ tự ô đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số ô đất (ô)
1.1.177			1	105,0	4	87	3,5	19
1.1.178			2	75,0	5	87	4,4	
1.1.179			3	75,0	5	87	4,4	
1.1.180			4	75,0	5	87	4,4	
1.1.181			5	75,0	5	87	4,4	
1.1.182			6	75,0	5	87	4,4	
1.1.183			7	75,0	5	87	4,4	
1.1.184			8	75,0	5	87	4,4	
1.1.185			9	75,0	5	87	4,4	
1.1.186			10	104,2	5	89	4,5	
1.1.187			11	105,0	4	87	3,5	
1.1.188			12	75,0	5	87	4,4	
1.1.189			13	75,0	5	87	4,4	
1.1.190			14	75,0	5	87	4,4	
1.1.191			15	75,0	5	87	4,4	
1.1.192			16	75,0	5	87	4,4	
1.1.193			17	75,0	5	87	4,4	
1.1.194			18	75,0	5	87	4,4	
1.1.195			19	131,2	5	84	4,2	
1.1.196		LK14		1.522,4				
1.1.197			1	110,2	5	88	4,4	
1.1.198			2	75,0	5	87	4,4	
1.1.199			3	75,0	5	87	4,4	
1.1.200			4	75,0	5	87	4,4	
1.1.201			5	75,0	5	87	4,4	
1.1.202			6	75,0	5	87	4,4	

Sst	Loại đất/Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Số thứ tự ô đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (hàn)	Số ô đất (ô)
1.1.203			7	75,0	5	87	4,4	17
1.1.204			8	75,0	5	87	4,4	
1.1.205			9	105,0	4	87	3,5	
1.1.206			10	77,2	5	89	4,5	
1.1.207			11	75,0	5	87	4,4	
1.1.208			12	75,0	5	87	4,4	
1.1.209			13	75,0	5	87	4,4	
1.1.210			14	75,0	5	87	4,4	
1.1.211			15	75,0	5	87	4,4	
1.1.212			16	75,0	5	87	4,4	
1.1.213			17	75,0	5	87	4,4	
1.1.214			18	75,0	5	87	4,4	
1.1.215			19	105,0	4	87	3,5	
1.1.216		LK15		1.407,4				
1.1.217			1	105,0	4	87	3,5	
1.1.218			2	75,0	5	87	4,4	
1.1.219			3	75,0	5	87	4,4	
1.1.220			4	75,0	5	87	4,4	
1.1.221			5	75,0	5	87	4,4	
1.1.222			6	75,0	5	87	4,4	
1.1.223			7	75,0	5	87	4,4	
1.1.224			8	75,0	5	87	4,4	
1.1.225			9	97,7	5	89	4,5	
1.1.226			10	105,0	4	87	3,5	
1.1.227			11	75,0	5	87	4,4	
1.1.228			12	75,0	5	87	4,4	

Sst	Loại đất/Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Số thứ tự ô đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số ô đất (ô)
1.1.229			13	75,0	5	87	4,4	19
1.1.230			14	75,0	5	87	4,4	
1.1.231			15	75,0	5	87	4,4	
1.1.232			16	75,0	5	87	4,4	
1.1.233			17	124,7	5	85	4,3	
1.1.234		LK16		1.601,5				
1.1.235			1	163,2	5	77	3,9	
1.1.236			2	75,0	5	87	4,4	
1.1.237			3	75,0	5	87	4,4	
1.1.238			4	75,0	5	87	4,4	
1.1.239			5	75,0	5	87	4,4	19
1.1.240			6	75,0	5	87	4,4	
1.1.241			7	75,0	5	87	4,4	
1.1.242			8	75,0	5	87	4,4	
1.1.243			9	105,0	4	87	3,5	
1.1.244			10	103,3	5	84	4,2	
1.1.245			11	75,0	5	87	4,4	
1.1.246			12	75,0	5	87	4,4	
1.1.247			13	75,0	5	87	4,4	
1.1.248			14	75,0	5	87	4,4	19
1.1.249			15	75,0	5	87	4,4	
1.1.250			16	75,0	5	87	4,4	
1.1.251			17	75,0	5	87	4,4	
1.1.252			18	75,0	5	87	4,4	
1.1.253			19	105,0	4	87	3,5	
1.1.254		LK17		1.635,7				

Sst	Loại đất/Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Số thứ tự ô đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số ô đất (ô)
1.1.255			1	105,0	4	87	3,5	28
1.1.255			2	75,0	5	87	4,4	
1.1.256			3	75,0	5	87	4,4	
1.1.257			4	75,0	5	87	4,4	
1.1.258			5	75,0	5	87	4,4	
1.1.259			6	75,0	5	87	4,4	
1.1.260			7	75,0	5	87	4,4	
1.1.261			8	75,0	5	87	4,4	
1.1.262			9	75,0	5	87	4,4	
1.1.263			10	139,0	5	82	4,1	
1.1.264			11	105,0	4	87	3,5	
1.1.265			12	75,0	5	87	4,4	
1.1.266			13	75,0	5	87	4,4	
1.1.267			14	75,0	5	87	4,4	
1.1.268			15	75,0	5	87	4,4	
1.1.269			16	75,0	5	87	4,4	
1.1.270			17	75,0	5	87	4,4	
1.1.271			18	75,0	5	87	4,4	
1.1.272			19	161,7	5	78	3,9	
1.1.273				4.200,0				28
1.2	ĐẤT Ồ BIỆT THỰ							4
1.2.1		BT1		600,0				4
1.2.2			1	150,0	4	80	3,2	
1.2.3			2	150,0	4	80	3,2	
1.2.4			3	150,0	4	80	3,2	
1.2.5			4	150,0	4	80	3,2	
1.2.6		BT2		600,0				4

Sst	Loại đất/Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Số thửa tự ở đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số ô đất (ô)
1.2.7			1	150,0	4	80	3,2	
1.2.8			2	150,0	4	80	3,2	
1.2.9			3	150,0	4	80	3,2	
1.2.10			4	150,0	4	80	3,2	
1.2.11		BT3		600,0				4
1.2.12			1	150,0	4	80	3,2	
1.2.13			2	150,0	4	80	3,2	
1.2.14			3	150,0	4	80	3,2	
1.2.15			4	150,0	4	80	3,2	
1.2.16		BT4		300,0				2
1.2.17			1	150,0	4	80	3,2	
1.2.18			2	150,0	4	80	3,2	
1.2.19		BT5		300,0				2
1.2.20			1	150,0	4	80	3,2	
1.2.21			2	150,0	4	80	3,2	
1.2.22		BT6		600,0				4
1.2.23			1	150,0	4	80	3,2	
1.2.24			2	150,0	4	80	3,2	
1.2.25			3	150,0	4	80	3,2	
1.2.26			4	150,0	4	80	3,2	
1.2.27		BT7		600,0				4
1.2.28			1	150,0	4	80	3,2	
1.2.29			2	150,0	4	80	3,2	
1.2.30			3	150,0	4	80	3,2	
1.2.31			4	150,0	4	80	3,2	
1.2.32		BT8		600,0				4

Sst	Loại đất/Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Số thứ tự ô đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số ô đất (ô)
1.2.33			1	150,0	4	80	3,2	
1.2.34			2	150,0	4	80	3,2	
1.2.35			3	150,0	4	80	3,2	
1.2.36			4	150,0	4	80	3,2	
1.3	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI (ĐẤT Ở CHUNG CƯ)			109.978,5				
1.3.1		NXH1		23.805,3	7	60	4,2	
1.3.2		NXH2		31.225,7	7	60	4,2	
1.3.3		NXH3		19.646,2	7	60	4,2	
1.3.4		NXH4		35.301,3	9	60	5,4	
2	ĐẤT CÔNG CỘNG NGOÀI ĐƠN VỊ Ở (Xây dựng công trình trung tâm thương mại, siêu thị, văn phòng, khách sạn, căn hộ, vui chơi giải trí - văn hoá tổng hợp ...)	CCDT		15.944,3	10	46	4,6	
3	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở			12.460,1				
3.1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NHÀ SINH HOẠT CỘNG ĐỒNG	CC1		2.401,1	3	40	1,2	
3.2	ĐẤT TRỤ SỞ CÔNG AN PHƯỜNG TRÀNG CÁT (HIỆN TRẠNG)	CC2		2.265,1	3	40	1,2	
3.3	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH Y TẾ (TRÀM Y TẾ)	CC3		640,9	3	40	1,2	
3.4	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ			7.153,0	3	40	1,2	
3.4.1		CC4		4.987,8	4	75	3,0	
3.4.2		CC5		2.165,2	4	75	3,0	
4	ĐẤT GIAO DỤC			18.430,6				
4.1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TRƯỜNG MẦM NON	GD1		1.275,2	3	40	1,2	

Stt	Loại đất/Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Số thứ tự ô đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số ô đất (ô)
4.2	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ	GD2		5.398,7	4	40	1,6	
4.3	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TRƯỜNG MẦM NON	GD3		5.221,8	3	40	1,2	
4.4	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TRƯỜNG TIỂU HỌC	GD4		6.534,9	4	40	1,6	
5	ĐẤT CÂY XANH TDĐT, MẶT NƯỚC			24.165,8				
5.1	ĐẤT CÂY XANH TDĐT			22.736,4				
5.1.1		CX1		10.927,6	1	5	0,1	
5.1.2		CX2		1.785,3	1	5	0,1	
5.1.3		CX3		10.023,5	1	5	0,1	
5.2	MẶT NƯỚC	MN		1.429,4				
6	ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MÔI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	DMKT		2.500,0				
7	ĐẤT BÀI ĐỖ XE	BX		2.586,1				
8	ĐẤT GIAO THÔNG			116.744,9				
8.1	ĐẤT GIAO THÔNG KHU VỰC			51.225,8				
8.2	ĐẤT GIAO THÔNG ĐƠN VỊ Ở			65.519,1				
9	TỔNG			327.965,0				

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) áp dụng mật độ xây dựng tối đa là 60%.

- Tỷ lệ đất giao thông đô thị (diện tích 116.744,9 m²; gồm: đất giao thông khu vực diện tích 15.944,3m², đất giao thông đơn vị ở diện tích 65.519,1m²) so với đất xây dựng đô thị (diện tích 327.965,0 m²) đạt 35,6%.