

Số: 2012/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 18 tháng 7 năm 2023

## QUYẾT ĐỊNH

về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên  
tại phường Đông Hải 1, quận Hải An, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền  
và xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên

### 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 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc năm 2019;

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

Căn cứ 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 Quyết định số 849/QĐ-TTg ngày 14/7/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 09/5/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đảo Vũ Yên;

Căn cứ Quyết định số 3218/QĐ-UBND ngày 24/11/2017 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên do Tập đoàn Vingroup - Công ty CP làm chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1763/QĐ-UBND ngày 26/06/2023 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên tại phường Đông Hải 1, quận Hải An, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền và xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên;

Căn cứ Thông báo số 1617-TB/TU ngày 14/7/2023 của Ban Thường vụ Thành ủy về Phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái 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 118/TTr-SXD ngày 17/7/2023,

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên tại phường Đông Hải 1, quận Hải An, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền và xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên với các nội dung chính như sau:

### 1. Tên đồ án quy hoạch:

Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên tại phường Đông Hải 1, quận Hải An, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền và xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên.

### 2. Vị trí, phạm vi ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch:

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.

b) Phạm vi: Bao gồm toàn bộ đảo Vũ Yên, khu vực 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. Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:

- Tổng diện tích lập quy hoạch: 8.772.161,3 m<sup>2</sup>. Trong đó:

+ Diện tích đảo Vũ Yên: 8.725.540,8 m<sup>2</sup>.

+ Diện tích quy hoạch mở rộng để xây dựng cầu qua sông Cẩm và đường dẫn: 46.620,5 m<sup>2</sup>.

- Dân số dự kiến: khoảng 61.200 người.

#### 4. Cơ cấu đất đai:

Khu vực lập quy hoạch được chia thành 2 khu (Khu A và Khu B), trong đó:

- Diện tích đảo Vũ Yên (khu B): 8.725.540,8 m<sup>2</sup>. Trong đó: Diện tích thuộc địa giới hành chính phường Đông Hải 1, quận Hải An là 4.728.010,2 m<sup>2</sup>. Diện tích thuộc địa giới hành chính xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên là 3.997.530,6 m<sup>2</sup>.

- Diện tích quy hoạch mở rộng (khu A): Diện tích: 46.620,5 m<sup>2</sup>. Trong đó: Diện tích thuộc địa giới hành chính phường Máy Chai, quận Ngô Quyền là 41.520,1 m<sup>2</sup>. Diện tích thuộc địa giới hành chính xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên là 5.100,4 m<sup>2</sup>.

#### 5. 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.

#### 6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản dự kiến áp dụng:

Áp dụng Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN:01/2021/BXD, 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 hiện hành.

#### 7. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

##### 7.1. Nội dung điều chỉnh chính:

Stt	Nội dung	Quyết định số 3218/QĐ-UBND ngày 24/11/2017	Điều chỉnh quy hoạch kỳ này
1	Phạm vi, vị trí	- Toàn bộ đảo Vũ Yên thuộc địa giới hành chính phường Đông Hải 1, quận Hải An, và xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên - Khu bờ Nam sông Cẩm: thuộc địa giới hành chính phường Đông Hải 2, quận Hải An.	- Toàn bộ đảo Vũ Yên thuộc địa giới hành chính phường Đông Hải 1, quận Hải An, và xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên - Mở rộng để quy hoạch cầu qua sông Cẩm tại phường Máy Chai, quận Ngô Quyền và huyện Thủy Nguyên.
2	Quy mô diện tích	Quy mô diện tích: 8.774.161,76 m <sup>2</sup> , trong đó: - Diện tích đảo Vũ Yên: 8.725.492,76 m <sup>2</sup> . - Diện tích khu đất bờ Nam sông Cẩm: 48.669 m <sup>2</sup> .	Quy mô diện tích: 8.772.161,3 m <sup>2</sup> , trong đó: - Diện tích đảo Vũ Yên: 8.725.540,8 m <sup>2</sup> . - Diện tích mở rộng để quy hoạch cầu qua sông Cẩm: 46.620,5 m <sup>2</sup> .
3	Dân số	Khoảng 6.824 người.	Khoảng 61.200 người.

Stt	Nội dung	Quyết định số 3218/QĐ-UBND ngày 24/11/2017	Điều chỉnh quy hoạch kỳ này
4	Tính chất, chức năng	Khu ở sinh thái kết hợp vui chơi giải trí cao cấp, khách sạn, sân Golf quốc tế gắn với công viên rừng sinh thái.	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, 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, hạ tầng kỹ thuật.
5	Định hướng phát triển	Quy hoạch theo mô hình không hình thành khu đô thị hoàn chỉnh. Không bố trí quỹ đất nhà ở xã hội tương ứng 20% tổng diện tích đất ở của Dự án.	Quy hoạch phù hợp với định hướng đồ án điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu với việc hình thành khu đô thị hoàn chỉnh. Bố trí quỹ đất nhà ở xã hội tương ứng 20% tổng diện tích đất ở của Dự án.
6	Sân golf	Quy hoạch 2 sân golf, trong đó: - Sân golf 1 (SG-01): đã xây dựng sân golf 36 hố, đã đưa vào sử dụng. - Sân golf 2 (SG-02): quy hoạch tiêu chuẩn sân golf 36 hố.	Duy trì sân golf 36 hố đã đầu tư xây dựng, đã đưa vào sử dụng từ năm 2016.

## 7.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu theo quy hoạch điều chỉnh kỳ này:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích quy hoạch (Khu A và Khu B)</b>	<b>8.772.161,3</b>	<b>100,0</b>
<b>A</b>	<b>Diện tích quy hoạch khu A</b>	<b>46.620,5</b>	<b>0,53</b>
A1	Đất hạ tầng kỹ thuật	512,9	
A2	Đất cây xanh đô thị	1.241,2	
A3	Mặt nước cảnh quan (Sông, hồ, kênh cảnh quan)	7.167,7	
A4	Đất giao thông đô thị	37.698,7	
<b>B</b>	<b>Diện tích quy hoạch khu B</b>	<b>8.725.540,8</b>	<b>99,47</b>
B1	Đất sân golf	1.597.855,8	
B2	Đất xây dựng đô thị	7.127.685,0	
<b>B2.I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>5.393.644,0</b>	<b>100,0</b>
<b>1</b>	<b>Đất dịch vụ công cộng đô thị</b>	<b>662.390,9</b>	<b>12,3</b>
1.1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	216.544,3	
1.2	Trường phổ thông trung học	55.989,7	
1.3	Đất thương mại dịch vụ	389.856,9	
<b>2</b>	<b>Đất cây xanh cấp đô thị</b>	<b>385.957,6</b>	<b>7,2</b>
2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	329.990,4	
2.2	Mặt nước	55.967,2	
<b>3</b>	<b>Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm cấp phát điện, trạm xử lý nước thải ...)</b>	<b>28.172,3</b>	<b>0,5</b>

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>4</b>	<b>Đường giao thông</b>	<b>577.485,5</b>	10,7
4.1	Đất giao thông cấp đô thị	327.113,3	
4.2	Đất giao thông khu vực	250.372,2	69,3
<b>5</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>3.739.637,8</b>	
5.1	Đất ở	2.510.263,1	
5.1.1	Đất ở thấp tầng	2.008.178,7	
5.1.1.1	Đất nhà ở liền kề	365.319,4	
5.1.1.2	Đất nhà ở biệt thự	1.642.859,3	
5.1.2	Đất nhà ở xã hội	502.084,4	
5.2	Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở	277.327,3	
5.2.1	Đất công trình giáo dục	142.162,6	
	+ Trường mẫu giáo	47.425,4	
	+ Trường tiểu học	41.930,3	
	+ Trường trung học cơ sở	36.939,7	
	+ Trường liên cấp	15.867,2	
5.2.2	Đất công cộng - Thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	135.164,7	
5.2.2.1	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân chơi	35.798,2	
5.2.2.2	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân luyện tập	33.660,1	
5.2.2.3	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trạm y tế	3.025,3	
5.2.2.4	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trung tâm văn hoá thể thao	31.383,9	
5.2.2.5	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Phòng cháy chữa cháy	506,5	
5.2.2.6	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ	30.790,6	
5.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	186.423,4	
5.4	Đất giao thông, bãi đỗ xe	765.623,9	
5.4.1	Đất đường giao thông nội bộ	709.392,3	
5.4.2	Bãi đỗ xe	56.231,6	
<b>B2.II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>1.734.041,0</b>	
1	Đất đường sắt đô thị	53.006,7	
2	Đất thực hiện theo dự án riêng	74.088,4	
3	Đất cây xanh chuyên dụng	305.889,6	
4	Mặt nước cảnh quan	1.119.924,2	
5	Đất giao thông đối ngoại (Đường vành đai 3)	181.132,1	

- Bảng cơ cấu sử dụng đất tại phường Đông Hải 1, quận Hải An theo quy hoạch điều chỉnh kỳ này:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích quy hoạch (tại phường Đông Hải 1)	4.728.010,2	100,0
A1	Đất sân Golf	498.150,2	10,54
A2	Đất xây dựng đô thị	4.229.860,0	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>3.156.934,7</b>	<b>66,77</b>
<b>1</b>	<b>Đất công cộng đô thị</b>	<b>579.614,2</b>	<b>12,26</b>
1.1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	160.969,8	
1.2	Trường phổ thông trung học	28.787,5	
1.3	Đất thương mại dịch vụ	389.856,9	
<b>2</b>	<b>Đất cây xanh cấp đô thị</b>	<b>208.346,5</b>	<b>4,41</b>
2.1	Đất cây xanh cấp đô thị	192.571,4	
2.2	Mặt nước	15.775,1	
<b>3</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>22.757,7</b>	<b>0,48</b>
<b>4</b>	<b>Đất giao thông đô thị</b>	<b>306.134,7</b>	<b>6,47</b>
4.1	Đất giao thông cấp đô thị	125.773,0	
4.2	Đất giao thông khu vực	180.361,6	
<b>5</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>2.040.081,7</b>	<b>43,15</b>
5.1	Đất ở	1.448.942,7	30,65
5.1.1	Đất ở thấp tầng	946.858,3	
5.1.1.1	Đất nhà ở liền kề	149.767,9	
5.1.1.2	Đất nhà ở biệt thự	797.090,4	
5.1.2	Đất nhà ở xã hội	502.084,4	
5.2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở	134.165,6	2,84
5.2.1	Đất công trình giáo dục cấp đơn vị ở	77.883,9	
	+ Trường mẫu giáo	25.842,5	
	+ Trường tiểu học	19.539,1	
	+ Trường trung học cơ sở	16.635,2	
	+ Trường liên cấp	15.867,2	
5.2.2	Đất công cộng cấp đơn vị ở	56.281,7	
5.2.2.1	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân chơi	17.488,1	
5.2.2.2	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân luyện tập	21.006,4	
5.2.2.3	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trạm y tế	1.007,8	
5.2.2.4	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trung tâm văn hoá thể thao	11.026,9	
5.2.2.5	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ	5.752,5	
5.3	Đất cây xanh mặt nước cấp đơn vị ở	101.702,1	2,15
5.4	Đất giao thông đối nội, bãi đỗ xe	355.271,3	7,51
5.4.1	Đất đường giao thông	307.772,4	
5.4.2	Bãi đỗ xe	47.498,9	
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>1.072.925,3</b>	<b>22,69</b>
<b>1</b>	<b>Đất đường sắt đô thị</b>	<b>53.006,7</b>	<b>1,12</b>
<b>2</b>	<b>Đất thực hiện theo dự án riêng</b>	<b>74.088,4</b>	<b>1,57</b>
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh chuyên dụng</b>	<b>160.110,5</b>	<b>3,39</b>
<b>4</b>	<b>Mặt nước cảnh quan</b>	<b>604.587,6</b>	<b>12,79</b>
<b>5</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại (Đường vành đai 3)</b>	<b>181.132,1</b>	<b>3,83</b>

- Bảng cơ cấu sử dụng đất tại xã Thuỷ Triều, huyện Thuỷ Nguyên theo quy hoạch điều chỉnh kỳ này:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích quy hoạch (tại xã Thuỷ Triều)</b>	<b>4.002.631,0</b>	<b>100,00</b>
<b>A</b>	<b>Diện tích quy hoạch mở rộng để xây dựng cầu qua sông Cấm (mở rộng ranh giới lập quy hoạch so với Quyết định số 3218/QĐ-UBND ngày 24/11/2017 của UBND thành phố Hải Phòng)</b>	<b>5.100,4</b>	<b>0,13</b>
1	Cầu qua sông Cấm	3.848,4	75,45
2	Mặt nước	1.252,0	32,53
<b>B</b>	<b>Diện tích đảo Vũ Yên</b>	<b>3.997.530,6</b>	<b>99,87</b>
<b>B1</b>	<b>Đất sân Golf</b>	<b>1.099.705,6</b>	<b>27,47</b>
<b>B2</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>	<b>2.897.824,9</b>	<b>72,40</b>
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>2.236.709,2</b>	<b>55,88</b>
<b>1</b>	<b>Đất công cộng đô thị</b>	<b>82.776,7</b>	<b>2,07</b>
1.1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	55.574,5	
1.2	Trường phổ thông trung học	27.202,2	
<b>2</b>	<b>Đất cây xanh cấp đô thị</b>	<b>177.611,1</b>	<b>4,44</b>
2.1	Đất cây xanh cấp đô thị	137.418,9	
2.2	Mặt nước	40.192,2	
<b>3</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>5.414,6</b>	<b>0,14</b>
<b>4</b>	<b>Đường giao thông</b>	<b>271.350,8</b>	<b>6,78</b>
4.1	Đất giao thông cấp đô thị	201.340,2	
4.2	Đất giao thông khu vực	70.010,6	
<b>5</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>1.699.556,0</b>	<b>42,46</b>
5.1	Đất ở	1.061.320,4	26,52
5.1.1	Đất ở thấp tầng	1.061.320,4	26,52
5.1.1.1	Đất nhà ở liền kề	215.551,5	
5.1.1.2	Đất nhà ở biệt thự	845.768,9	
5.2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở	143.161,7	3,58
5.2.1	Đất công trình giáo dục cấp đơn vị ở	64.278,7	1,61
	+ Trường mẫu giáo	21.583,0	
	+ Trường tiểu học	22.391,2	
	+ Trường trung học cơ sở	20.304,5	
5.2.2	Đất công cộng cấp đơn vị ở	78.883,0	1,97
5.2.2.1	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân chơi	18.310,2	
5.2.2.2	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Sân luyện tập	12.653,7	
5.2.2.3	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trạm y tế	2.017,5	
5.2.2.4	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Trung tâm văn hoá thể thao	20.357,0	
5.2.2.5	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Phòng cháy chữa cháy	506,5	
5.2.2.6	Đất công cộng, dịch vụ xây dựng mới - Dịch vụ thương mại, chợ	25.038,2	
5.3	Đất cây xanh mặt nước cấp đơn vị ở	84.721,3	2,12
5.4	Đất giao thông đối nội, bãi đỗ xe	410.352,6	10,25
5.4.1	Đất đường giao thông	401.619,9	
5.4.2	Bãi đỗ xe	8.732,7	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
II	Đất ngoài dân dụng	661.115,7	16,52
3	Đất cây xanh chuyên dụng	145.779,1	3,65
4	Mặt nước cảnh quan	515.336,6	12,87

- Bảng cơ cấu sử dụng đất tại phường Máy Chai, quận Ngô Quyền theo quy hoạch điều chỉnh kỳ này (phạm vi mở rộng ranh giới lập quy hoạch so với Quyết định số 3218/QĐ-UBND ngày 24/11/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố):

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
I	Tổng diện tích quy hoạch (tại phường Máy Chai)	41.520,1	100,0
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	512,9	1,2
2	Đất cây xanh đô thị	1.241,2	3,0
3	Mặt nước	5.915,7	14,2
4	Đất giao thông	33.850,3	81,5
4.1	Cầu qua sông Cấm	16.806,6	
4.2	Đất đường giao thông	17.043,7	

- Bảng chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất chi tiết từng ô đất: Các chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong ranh giới lập quy hoạch (diện tích đất, mật độ xây dựng tối đa, tầng cao dựng tối đa, diện tích xây dựng, dân số, hệ số sử dụng đất ...) được quy định cụ thể tại bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Quy định quản lý ban hành kèm theo quyết định phê duyệt quy hoạch.

### 7.3. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

#### 7.3.1. 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 tuân thủ 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 và trung tâm khu ở cũng như lõi trung tâm của các đơn vị ở và nhóm nhà. Khung cấu trúc đô thị được xác lập dựa trên khung kết cấu giao thông đường bộ, hệ thống cây xanh mặt nước theo định hướng chung. Trên cơ sở đó tổ chức không gian đô thị:



+ Không gian đô thị được định hướng chủ yếu là công trình 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.

+ Các công trình xây dựng tạo phải tạo khoảng lùi tối đa để tạo cảnh quan cũng như tạo không gian thuận tiện cho việc tiếp cận tránh tình trạng tắc nghẽn cục bộ về giao thông ảnh hưởng mỹ quan và trật tự an toàn đô thị.

+ Không gian trong các đơn vị ở được tổ chức theo cấu trúc lõi trung tâm tạo kết nối, tiếp cận thuận tiện giữa các chức năng, được phát triển theo hướng đa dạng với nhiều loại hình nhà ở (nhà liền kề, biệt thự và chung cư)

- 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, liên 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.

+ Lấy khu vực công viên cây xanh trung tâm đô thị làm điểm tựa tổ chức không gian, liên kết với hệ thống cây xanh công viên khác trong toàn khu đô thị tạo nên hình ảnh khu 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.

### **7.3.2. Thiết kế đô thị.**

#### **a) Các nguyên tắc thiết kế đô thị:**

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian trong 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.

- 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 được quy định 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.

*b) Phân vùng thiết kế đô thị:*

- Khu vực trung tâm và các điểm nhấn quan trọng: Các điểm nhấn tại khu vực sân golf, công trình thương mại dịch vụ giáp tuyến đường đô thị và khu vui chơi giải trí phía Đông giáp sông Bạch Đằng.

- Các trục tuyến chính, quan trọng: Đoạn dọc tuyến đường kết nối với cầu Máy Chai sang quận Ngô Quyền, dọc tuyến đường kết nối với cầu Vũ Yên 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.

*c) Giải pháp:*

- Trên cơ sở nguyên tắc thiết kế đô thị nêu trên, 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.

## **7.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **7.4.1. Quy hoạch giao thông:**

#### **7.4.1.1. Mạng lưới đường:**

##### **a) Giao thông đối ngoại:**

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

- Khu vực quy hoạch có bố trí tại khu đất công cộng cấp đô thị (ô đất ký hiệu CCĐT-07) có chức năng bến du thuyền tiếp giáp sông Bạch Đằng.

##### **b) Giao thông đối nội:**

\* Các tuyến đường cấp đô thị:

- Đường lộ giới 41,0m (đường chính đô thị, mặt cắt 1-1): Lòng đường  $13,5\text{m} \times 2 = 27,0\text{m}$ , vỉa hè  $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$  và dải phân cách giữa rộng 4,0m.

- Đường lộ giới 36,0m (mặt cắt 2-2): Lòng đường  $10,5\text{m} \times 2 = 21,0\text{m}$ , vỉa hè  $5,5\text{m} \times 2 = 11,0\text{m}$  và dải phân cách 4,0m.

- Đường lộ giới 35,0m (mặt cắt 3-3): Lòng đường  $10,5\text{m} \times 2 = 21,0\text{m}$ , vỉa hè  $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$  và dải phân cách 4,0m.

\* Các tuyến đường cấp khu vực:

- Đường lộ giới 25,0m (đường chính khu vực, mặt cắt 4-4): Lòng đường  $8,0\text{m} \times 2 = 16,0\text{m}$ , vỉa hè  $4,5\text{m} \times 2 = 9,0\text{m}$ .

- Đường cấp khu vực:

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

. Đường lộ giới 41,0m (mặt cắt C-C): Lòng đường  $7,0\text{m} \times 2 = 14,0\text{m}$ , vỉa hè  $3,0\text{m} \times 2 = 6,0\text{m}$  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:

i) Mặt cắt D-D (khu vực không có đường dẫn cầu) lộ giới 32,5m: Lòng đường  $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$ ;  $7,5\text{m} \times 2 = 15,0\text{m}$ , vỉa hè hai bên  $0,8\text{m} \times 4 = 4,2\text{m}$ ; dải phân cách  $0,5\text{m} \times 2 = 1,0\text{m}$  và 1,50m.

ii) Mặt cắt D'-D' (khu vực có đường dẫn cầu trên cao) gồm: Đường dẫn cầu lộ giới 17,5m: làn xe cơ giới  $3,5\text{m} \times 4 = 14,0\text{m}$ , dải phân cách giữa 0,5m, dải an toàn 2,0m, gờ lan can  $0,5\text{m} \times 2 = 1,0\text{m}$ ; Đường gom hai bên:  $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$ , vỉa hè  $1,0 \div 4,0\text{m}$ .

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

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

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

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

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

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

- Đường cấp phân khu vực:

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

- Đường cấp nội bộ:

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

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

+ Đường lộ giới 10,00m (đường gom, mặt cắt 11-11): Lòng đường  $3,5\text{m} \times 2 = 7,0\text{m}$ , vỉa hè 3,0m.

#### 7.4.1.2. Các nút giao thông:

- Các nút giao thông khác cốt liên thông, bán liên thông được áp dụng thiết kế tại các nút giao giữa đường vành đai 3 với các tuyến đường cấp thấp hơn dạng cầu vượt hoặc hầm chui. Cho phép giao nhập giữa các tuyến đường cấp đô thị trở xuống kết nối vào đường vành đai 3 thông qua hệ thống đường gom, phương án chi tiết sẽ được xác định giai đoạn lập dự án đầu tư.

- Các nút giao còn lại áp dụng hình thức nút giao cùng mức, đảm bảo được khả năng lưu thông tốt của các phương tiện giao thông. Bán kính bó vỉa tại các vị trí giao cắt tối thiểu là 8m.

- Tại nút giao thông giữa các đường có mặt cắt ngang  $\geq 20,0\text{m}$  sẽ tổ chức điều khiển bằng hệ thống đèn tín hiệu.

#### 7.4.1.3. Giao thông công cộng và bãi đỗ xe:

- Bố trí các trạm xe buýt tại các tuyến đường cấp đô thị và cấp khu vực, tránh bố trí trạm xe buýt trước khi vào nút giao thông. Khoảng cách giữa các trạm khoảng 600m, xây dựng vịnh đón trả khách tại các điểm đỗ để không gây ùn ứ giao thông trên tuyến đường. Có bố trí các trạm sạc phục vụ ô tô điện và xe máy điện tại các vị trí phù hợp. Vị trí cụ thể sẽ được xác định giai đoạn lập dự án đầu tư đảm bảo thuận tiện, an toàn cho người sử dụng và phương tiện giao thông thông suốt, hạn chế tối đa ùn tắc giao thông.

- Bãi đỗ xe trong từng ô quy hoạch được tính toán cụ thể đảm bảo chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD, gồm bãi đỗ xe công cộng, bãi đỗ xe trong khuôn viên các công trình. Tính toán bãi đỗ xe khu vực lập quy hoạch đạt  $3,5 \text{ m}^2/\text{người}$ .

#### 7.4.2. Chuẩn bị kỹ thuật xây dựng:

- Cốt nền xây dựng sử dụng hệ cao độ Quốc gia.

- Cốt nền xây dựng:

+ Khu A: Cao độ thiết kế được tính toán phù hợp với cao độ theo Đồ án quy hoạch phân khu quận Ngô Quyền được phê duyệt, đồng thời đảm bảo vượt nổi êm thuận giữa tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch với các tuyến đường hiện trạng trong khu vực.

+ Khu B: Cao độ thiết kế tại tim các nút giao là +3,0m, 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.

. Xây dựng tường chắn sông bao quanh đảo Vũ Yên, cao độ đỉnh tường chắn (dự kiến)  $\geq 3,5$ m. Tại các khu vực xây dựng công trình tiếp giáp mặt nước (kênh, hồ, sông ...) được thiết kế kè bao quanh lô đất. Giải pháp xây dựng và vị trí kè sẽ được thiết kế chi tiết trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

- Hồ, kênh trong khu vực quy hoạch có vai trò là hồ cảnh quan. Hồ, kênh có độ sâu (đáy hồ) khoảng  $-0,5 \div -0,8$ m, nước được cấp từ sông Ruột Lợn, sông Bạch Đằng, sông Cấm vào hồ, kênh bằng thông qua hệ thống cống hộp kết hợp cửa phai điều tiết.

#### **7.4.3. 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: Hệ thống thoát nước khu vực chảy vào mương Đông Bắc là mương thoát nước hở, hiện trạng đã có cửa phai ngăn triều và trạm bơm. Phương án quy hoạch là giữ nguyên hiện trạng cửa phai ngăn triều và trạm bơm, cứng hoá tuyến mương Đông Bắc bằng cống bê tông cốt thép (đoạn từ đường Lê Thánh Tông đến đường Ngô Quyền), bên trên mặt cống làm đường. Cụ thể:

. Đoạn đường từ đường Lê Thánh Tông đến vị trí đường dẫn trụ cầu thiết kế hệ thống cống hộp có kích thước  $B \times h = 3 \times (5 \times 2,5)$ m phía trên là kết cấu áo đường, bề rộng tuyến đường theo quy hoạch giao thông.

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

- Khu B:

+ Để đảm bảo thoát nước mưa nhanh nhất, lưu vực thoát nước mưa đảo Vũ Yên 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 và toàn bộ ô quy hoạch B1 của dự án thoát ra sông Ruột Lợn. Các tuyến cống chính của lưu vực này có kích thước từ D600mm đến D1500mm,  $B \times h = 1500 \times 1500$ mm,

Bxh=2000x1000mm, Bxh=2000x2000mm, Bxh=3000x2000mm bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch, thu gom thoát nước mưa mặt đường và khu đất rời thoát ra sông Ruột Lợn. Cổng ngang đường Bxh=3500x1200mm lưu thông nước hồ cảnh quan.

. Lưu vực 2: Được giới hạn bởi phần lớn ô quy hoạch B6 của dự án thoát ra sông Bạch Đằng. Các tuyến cống chính của lưu vực này có kích thước D800mm, D1000mm, D1500mm, Bxh=1500x1500mm, Bxh=2000x1500mm, Bxh=2000x2000mm, Bxh=3000x3000mm bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch, thu gom thoát nước mưa mặt đường và khu đất rời thoát ra sông Bạch Đằng.

. Lưu vực 3: Được giới hạn bởi một phần các ô quy hoạch B2 và các ô quy hoạch B3, B4, B5 của dự án thoát ra sông Cẩm. Các tuyến cống chính của lưu vực này có kích thước từ D600mm đến D1500mm, Bxh=1500x1500mm, Bxh=2000x1000mm, Bxh=2000x1500mm, Bxh=2000x2000mm, Bxh=2500x1500mm, Bxh=3000x2000mm bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch, thu gom thoát nước mưa mặt đường và khu đất rời thoát ra sông Cẩm. Cổng ngang đường Bxh=3500x1200mm lưu thông nước hồ cảnh quan.

+ Hệ thống cống bố trí phù hợp với lưu vực tiêu nước, nước mưa được thu gom vào các tuyến cống tròn D400mm đến D1500mm, cống hộp Bxh=1500x1500mm, Bxh=2000x1000mm, Bxh=2000x1500mm, Bxh=2000x2000mm, Bxh=2500x1500mm, Bxh=3000x2000mm, Bxh=3000x3000mm chạy dọc theo các tuyến đường quy hoạch thoát ra các cửa xả.

+ 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 30m. Độ dốc đường thiết kế  $i < 0,004$  do vậy 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  $i = 1/D$ .

+ Hồ trong khu vực sân golf được thiết kế vừa đóng vai trò là hồ cảnh quan vừa đóng vai trò là hồ điều tiết nước mưa. Nước hồ được sử dụng cho việc tưới cỏ, rửa đường, nước tràn từ hồ sẽ thoát ra sông Ruột Lợn và sông Cẩm thông qua các tuyến cống hộp kết hợp cửa phai điều tiết, đảm bảo quy định về môi trường.

+ Hồ, kênh trong khu vực quy hoạch có vai trò là 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 Cẩm và sông Bạch Đằng có đưa ra giải pháp xây dựng kè ven sông kết hợp tường chắn, có tính toán vấn đề mực nước biển dâng do biến đổi khí hậu.

#### 7.4.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước:

+ Khu A: Khu vực quy hoạch chưa phát sinh nhu cầu sử dụng nước; Về lâu dài sẽ thực hiện theo quy hoạch cấp nước trong Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền được phê duyệt.

+ Khu B: Khu vực quy hoạch đang sử dụng nguồn nước từ mạng lưới cấp nước của thành phố thông qua đường ống HDPE DN355 tại điểm đầu nối tại đường Chùa Vẽ (TL.356) dẫn qua sông Cấm cấp sang đảo Vũ Yên; Giai đoạn 2 (khi dự án đi vào hoạt động) nước cấp cho khu vực quy hoạch sẽ được lấy từ 2 đường ống cấp nước của thành phố tại 2 điểm đầu nối, vị trí số 1 tại quận Ngô Quyền và vị trí số 2 tại phía Nam thuộc huyện Thủy Nguyên đã được xác định tại 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.

- Nhu cầu dùng nước khu vực quy hoạch (dự kiến): 26.400 (m<sup>3</sup>/ngđ).

- Mạng lưới đường ống:

+ Từ tuyến ống truyền dẫn xây dựng các tuyến ống phân phối D400mm, D355mm, D315mm, D225mm, D160mm, D140mm, D110mm tạo thành các mạng mạch vòng kết hợp mạng cụt, kết hợp với cấp nước chữa cháy, đảm bảo lưu lượng trên toàn mạng lưới.

+ Từ mạng ống phân phối xây dựng các tuyến ống dịch vụ D63 và tạo thành mạng mạch vòng kết hợp mạng cụt, chạy dọc theo các tuyến đường nội bộ tới các hộ tiêu thụ.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Dọc theo các tuyến ống cấp nước đường kính từ D110 trở lên sẽ đặt trụ cấp nước cứu hoả, khoảng cách giữa các trụ cấp nước cứu hoả theo quy chuẩn hiện hành, đảm bảo thuận lợi cho công tác chữa cháy, bán kính tối đa là 150m.

+ Đối với các công trình chung cư, công trình cao tầng: hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng cho từng công trình đảm bảo theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành về phòng cháy chữa cháy. Nguồn nước phục vụ cho cứu hỏa có thể bổ sung bằng nguồn nước trong hồ cảnh quan trong khu vực quy hoạch.

#### 7.4.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

a) Quy hoạch cấp điện:

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

+ Giai đoạn đầu: Tuyến cáp ngầm 22KV cấp điện cho khu vực quy hoạch 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 (khi dự án đi vào hoạt động): Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được cấp từ các trạm biến áp 110KV theo quy hoạch phát triển điện lực thành phố Hải Phòng được duyệt tại Bắc sông Cấm (gồm TBA Bắc Sông Cấm, TBA Bắc Sông Cấm 1, TBA Bắc Sông Cấm 2, TBA Bắc Sông Cấm 3). Theo Quyết định số 4274/QĐ-BCT ngày 14/11/2018 của Bộ Công Thương về phê duyệt phát triển điện lực thành phố Hải Phòng giai đoạn 2016-2025 có xét đến năm 2035 - Quy hoạch phát triển hệ thống điện 110KV thì trạm biến áp Bắc Sông Cấm 2 sẽ mở rộng thêm 1 máy 63MVA năm 2023 và đến năm 2025 sẽ tiếp tục mở rộng thêm 1 máy 63MVA cấp điện cho khu vực.

- 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.

- Trạm biến thế 22/0,4KV: Khu vực quy hoạch sẽ đặt các trạm biến áp 22/0,4KV để cấp điện hạ thế cho các công trình và chiếu sáng đường.

- Điện 0,4KV: Các tuyến hạ thế xuất phát từ các trạm biến áp 22/0,4KV xuất tuyến các lộ 0,4KV cung cấp điện cho các công trình.

- Tổng nhu cầu cấp điện (dự kiến): khoảng 98.342,76÷107.000 KW (bổ sung nhu cầu sử dụng điện cho các phương tiện xe điện), tương ứng với công suất biểu kiến (dự kiến) khoảng 151.059 KVA.

b) Chiếu sáng đô thị:

- 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 cáp ngầm 0,4kV, được luồn trong ống nhựa chịu lực HDPE và chôn trực tiếp trong đất, cách cốt san nền 0,7m.

- Chiếu sáng đường phố 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 25÷35m. Sử dụng loại cột thép, chiều cao từ 8÷12m. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

- Chiếu sáng cảnh quan khu vực cây xanh, vườn hoa, đường dạo sử dụng đèn trang trí.

#### **7.4.6. 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, quận Ngô Quyền, huyện Thuỷ Nguyên 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 luồn cáp, tủ cáp, hộp cáp và bể cáp thông tin liên lạc; quy hoạch các trạm thu phát sóng thông tin di động BTS đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.

#### **7.4.7. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:**

a) Quy hoạch thoát nước thải:



- Theo quy hoạch phân khu đã được duyệt khu vực quy hoạch được chia làm 2 lưu vực, nước thải sẽ được thu gom, vận chuyển về 02 trạm xử lý nước thải tập trung. Vị trí trạm xử lý nước thải tập trung được đặt tại các khu đất hạ tầng. 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 xả ra môi trường thông qua cống ngăn triều.

+ Trạm xử lý số 1 công suất (dự kiến):  $Q=12.300$  ( $m^3/ngày.đêm$ ).

+ Trạm xử lý số 2 công suất (dự kiến):  $Q= 5.400$  ( $m^3/ngày.đêm$ ).

- Hệ thống cống thoát nước thải:

+ 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.

+ Mạng lưới thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn, thoát nước thải độc lập với hệ thống thoát nước mưa, theo nguyên tắc tự chảy. Đảm bảo thu gom toàn bộ lượng nước thải khu vực quy hoạch về trạm xử lý là nhanh nhất.

+ Hệ thống cống thoát nước thải được thiết kế xây dựng là các đường ống bê tông cốt thép (hoặc HDPE) có đường kính D300-D800mm. Độ dốc tối thiểu  $i= 1/D$ . Trên mạng lưới cống thoát nước thải, tại các vị trí cống giao nhau hoặc thay đổi về đường kính, độ dốc và trên các đoạn cống dài có đặt giếng thăm để tiện lợi cho việc quản lý. Khoảng cách giữa các giếng thăm đối với cống D300-D800mm là khoảng 20-30m/giếng, bố trí các giếng thăm chờ để đấu nối với hệ thống thoát nước thải từ bên trong ô đất xây dựng công trình.

+ Cống thoát nước phải chôn sâu dưới mặt đất ít nhất là 0,5m (tính đến đỉnh cống), sử dụng trạm bơm chuyển bậc để giảm độ sâu chôn ống (nếu cần thiết).

b) Quản lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn khoảng 95,47 tấn/ngày đêm.

- Phân loại rác: 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).

- Các điểm trung chuyển rác thải được phân bố ở các ngã ba, ngã tư thuận tiện cho quá trình thu gom, vận chuyển rác thải về khu xử lý chất thải rắn của Thành phố để xử lý.

- Phương thức thu gom: Bố trí các thùng lưu chứa có nắp đậy theo quy định tại nơi quy định, các điểm trung chuyển để đơn vị có chức năng thu gom vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của Thành phố để xử lý.

#### 7.4.8. 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.

#### Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Sở Xây dựng hướng dẫn 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 Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên tại phường Đông Hải 1, quận Hải An, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền và xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên theo quy định.

- Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên tại phường Đông Hải 1, quận Hải An, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền và xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên được phê duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý quy hoạch.

#### Điều 3. 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, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Giao thông vận tải; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng, Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy quân sự thành phố Hải Phòng, Giám đốc Công an thành phố Hải Phòng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận: Hải An, Ngô Quyền; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, Tổng giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

#### Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT 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