

Số: 5015 /QĐ-BQL

Hải Phòng, ngày 10 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở
thương mại tại đảo Vũ Yên**

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 178/2025/ND-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn; số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 quy định về Quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

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

Căn cứ Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2009/QĐ-TTg ngày 11/9/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải đến năm 2045;

Căn cứ Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: số 2541/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đảo Vũ Yên; số 309/QĐ-UBND ngày 31/01/2024 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 và điều chỉnh cục bộ tại số 3376/QĐ-UBND ngày 20/8/2025; số 2545/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 phê duyệt điều chỉnh, bổ sung vị trí dự kiến phát triển nhà ở trong Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2025; số 65/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025

ban hành Quy định về chức năng, nhiệm vụ quyền hạn và cơ cấu tổ chức Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng;

Căn cứ Thông báo số 12166-CV/VPTU ngày 18/6/2025 của Thường trực Thành uỷ và Văn bản số 5139/VP-QH ngày 20/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc chuyển đổi nhà ở xã hội thành nhà ở thương mại tại Dự án Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên;

Căn cứ Quyết định số 3429/QĐ-BQL ngày 11/9/2025 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại tại đảo Vũ Yên;

Căn cứ Văn bản số 4828/BQL-QHXD ngày 30/9/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại tại đảo Vũ Yên;

Trên cơ sở các văn bản tham gia ý kiến các Sở ngành, địa phương: Sở Xây dựng tại Văn bản số 7169/SXD-QHKT ngày 18/9/2025; Sở Nông nghiệp và Môi Trường tại Văn bản số 6710/SNNMT-QLĐĐ ngày 18/9/2025; Sở Tài chính tại Văn bản số 5962/STC-QLĐTNNNS ngày 18/9/2025; Công an Thành phố tại Văn bản số 836/CATP-PC07-PA04 ngày 11/8/2025; UBND phường Thuỷ Nguyên tại Văn bản số 645/UBND-KTHT&ĐT ngày 13/8/2025.

Xét đề nghị của Trung tâm Xúc tiến đầu tư - Việc làm - Hỗ trợ doanh nghiệp Hải Phòng tại Tờ trình số 75/TTXT-TTr ngày 30/9/2025; của Phòng Quy hoạch và Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 145/BQL-QHXD ngày 09/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại tại đảo Vũ Yên.

1. Tên đồ án:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại tại đảo Vũ Yên.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới:

- Khu vực lập quy hoạch tại các lô đất ký hiệu B6-NOXH-01, B6-NOXH-02, B6-NOXH-03, B6-NOXH-04, B6-NOXH-05, B6-NOXH-06, B6-NOXH-07, B6-NOXH-08 và đường giao thông (kết nối khu vực quy hoạch) trong đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3376/QĐ-UBND ngày 20/8/2025; vị trí tại đảo Vũ Yên, phường Thuỷ Nguyên, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Ranh giới lập quy hoạch tiếp giáp các khu vực như sau:
- + Phía Bắc giáp đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị ký hiệu CXĐT-06.
- + Phía Đông giáp đất cây xanh chuyên dụng ký hiệu CXCD-13 và sông Bạch Đằng.
- + Phía Nam giáp đất cây xanh chuyên dụng ký hiệu CXCD-14 và sông Cấm.
- + Phía Tây giáp đất cây xanh chuyên dụng ký hiệu CXCD-09, CXCD-12, đường sắt đô thị và đường vành đai 2.

2.2. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích khu vực quy hoạch: 516.014,56 m². Trong đó:
- + Diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất: 472.817,7 m².
- + Diện tích đường giao thông (kết nối khu vực quy hoạch): 43.196,86 m²
(Diện tích đất này không tính vào diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất).
- Quy mô dân số: 27.904 người.

3. Mục tiêu lập quy hoạch:

Cụ thể hóa Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đảo Vũ Yên được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2541/QĐ-UBND ngày 30/6/2025.

- Nghiên cứu quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối giao thông và hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch với dự án Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên, đảm bảo các yếu tố xanh, bền vững, thông minh.

- Làm cơ sở quản lý quy hoạch, xây dựng các chương trình, kế hoạch đầu tư, tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

4. Tính chất, chức năng:

Là khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại tại đảo Vũ Yên được quy hoạch đồng bộ, hiện đại, có chức năng chính nhà ở theo mô hình chung cư; thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên.

5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng:

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng cho tính toán căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, có xét đến đặc thù của khu vực quy hoạch, tuân thủ theo đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đảo Vũ Yên được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2541/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 và các quy định pháp luật liên quan.

6. Nội dung đồ án quy hoạch:

6.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Bảng hợp tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
A		472.817,7	100,0	91,63
1	Đất ở	215.312,16	45,54	
2	Đất công viên, cây xanh	196.274,70	41,51	
3	Đất giao thông nội bộ	61.230,84	12,95	
B	Đất giao thông kết nối khu vực lập quy hoạch (Không tính vào diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất)	43.196,86		8,37
C	Tổng diện tích lập quy hoạch	516.014,56		100,0

- Quy hoạch sử dụng đất chi tiết từng ô đất: Các chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, 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 kèm theo Quyết định này.

- Đất xây dựng công trình hạ tầng xã hội đã được tính toán trong đồ án quy hoạch chi tiết Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên (Quyết định số 309/QĐ-UBND ngày 31/01/2024 và Quyết định 3376/QĐ-UBND ngày 20/08/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố) đảm bảo đáp ứng đủ cho dân số toàn đảo Vũ Yên (khoảng 61.200 người). Do vậy, để khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất, dân cư trong khu vực lập quy hoạch kỳ này sử dụng hệ thống hạ tầng xã hội đã được quy hoạch trong tổng thể đảo Vũ Yên.

Chi tiết sử dụng đất theo Phụ lục đính kèm.

6.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Tổ chức không gian tổng thể toàn khu tuân thủ định hướng đồ án điều chỉnh cục bộ 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 2541/QĐ-UBND ngày 30/6/2025, nhằm tạo lập một đô thị 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 tự nhiên; Hình thành các khu công viên và cây xanh nhằm gia tăng không khí trong lành, sinh thái, thân thiện với môi trường, có hình thái kiến trúc - cảnh quan đặc trưng, hài hoà với cảnh quan khu vực.

- Hệ thống không gian mở là trọng tâm trong tổ chức không gian khu vực lập quy hoạch 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.

- Khai thác tối đa yếu tố mặt nước sông Cẩm, sông Bạch Đằng, đưa không gian xanh vào trong khu vực lập quy hoạch. Không gian cây xanh được bố trí tập trung giữa các toà nhà kết hợp với tổ chức trục cảnh quan dọc trên các tuyến đường, các không gian cây xanh nhỏ đan xen công trình chung cư để hình thành các mảng xanh trong hình khối kiến trúc.

- Dành nhiều không gian cho cảnh quan sân vườn, các không gian mở và giao thông nội bộ. Hình thức kiến trúc hài hòa với tổng thể khu vực cây xanh và mặt nước xung quanh, tạo hình ảnh không gian đô thị sinh động, hấp dẫn. Không gian cây xanh sử dụng công cộng trong khu vực lập quy hoạch có ba 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 quanh năm; Cây xanh, vườn dạo trong khuôn viên các công trình 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.

- Bố trí các công trình phục vụ cộng đồng tại các khu công viên cây xanh tập trung kết hợp với các không gian dịch vụ - tiện ích (sân chơi, sân thể thao, bể bơi..) nhằm đảm bảo khả năng phục vụ và đáp ứng các nhu cầu cho người dân trong khu vực.

- Kiến trúc nhà ở trong khu vực quy hoạch:

- + Quy hoạch các ô đất xây dựng nhà ở có tầng cao 8÷30 tầng theo mô hình chung cư, ưu tiên tăng diện tích cây xanh, sân vườn nhằm 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.

- + Các công trình chung cư được bố trí với mật độ vừa phải theo chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, phù hợp với quy chuẩn về Quy hoạch xây dựng và tiêu chuẩn thiết kế hiện hành. Các công trình xây dựng được quy hoạch khoảng lùi tối đa 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.

6.3. 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 khống 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 dọc các tuyến giao thông.

- Công trình điểm nhấn: Điểm nhấn nổi bật trong khu vực quy hoạch là các công trình chung cư 30 tầng. Các công trình này kết hợp với không gian xanh, vườn dạo tạo thành lõi cảnh quan trong mỗi ô quy hoạch đất ở.

- Yêu cầu về thiết kế đô thị, vị trí quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát:

- + 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 đảo Vũ Yên nói riêng và Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải nói chung để tạo nên một đô thị 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 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 tương đồng.

- + 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. Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cốt sân, hè).

- + 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, lối 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, lối ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn, khuyến khích thiết kế vịnh đậu xe tại lối ra vào công trình.

+ Bố cục mặt đứng các công trình nhà ở đảm bảo: 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. 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.

6.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.4.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Cốt nền xây dựng (sử dụng hệ cao độ Quốc gia):

- Cao độ thiết kế tại 08 lô đất (ký hiệu B6-NOXH-01, B6-NOXH-02, B6-NOXH-03, B6-NOXH-04, B6-NOXH-05, B6-NOXH-06, B6-NOXH-07, B6-NOXH-08): cao độ san nền các lô thấp nhất là +3,05m (*cốt nền xây dựng tuân thủ quy hoạch cấp nước theo Quyết định 309/QĐ-UBND ngày 31/01/2024 và Quyết định 3376/QĐ-UBND ngày 20/08/2025*).

- Độ dốc thiết kế san nền $i \geq 0,4\%$ để đảm bảo độ dốc cho nước tự chảy ra các trục đường quy hoạch.

b) Thoát nước mưa:

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

- Nguyên tắc: Chọn hướng thoát theo hướng dốc của san nền và theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất.

- Phương án thoát nước: Nước mặt được thu gom vào hệ thống cống và thoát ra sông Cẩm và sông Bạch Đằng qua các cửa xả.

- Mạng lưới cống thoát nước:

+ Cống thoát nước được bố trí chôn ngầm dưới hè đường hoặc dưới lòng đường. Dọc theo tuyến cống thoát nước bố trí các giếng thăm tại vị trí thay đổi hướng dòng chảy hoặc thay đổi đường kính cống; cuối tuyến cống xây dựng các miệng xả thoát nước. Hệ thống thu nước hai bên đường bằng các giếng thu.

+ Hệ thống cống thoát nước gồm cống tròn từ D400 đến D1500, cống hộp BxH=1500x1500 đến BxH=2000x2000.

6.4.2. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông kết nối khu vực quy hoạch (ngoài phạm vi khu đất đấu giá quyền sử dụng đất): Tuân thủ quy hoạch giao thông theo 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 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định 309/QĐ-UBND ngày 31/01/2024. Cụ thể:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường sắt đô thị chiều rộng lộ giới $B=20,0\text{m}$.

+ Đường lộ giới $B=68,0\text{m}$ (mặt cắt 1-1): lòng đường $2 \times 25,0\text{m}=50,0\text{m}$; hè đường $2 \times 7,5\text{m}=15,0\text{m}$; dải phân cách $3,0\text{m}$.

- Giao thông khu vực lập quy hoạch:

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

+ Đường lộ giới $B=24,5\text{m}$ (mặt cắt 3-3): lòng đường $9,0\text{m}$; hè đường $2 \times 3,0\text{m}=6,0\text{m}$; đường gom bên phải $6,5\text{m}$; hè phải đường gom $3,0\text{m}$.

+ Đường lộ giới $B=24,5\text{m}$ (mặt cắt 3'-3'): lòng đường $9,0\text{m}$; hè đường $2 \times 3,0\text{m}=6,0\text{m}$; đường gom bên trái $6,5\text{m}$; hè trái đường gom $3,0\text{m}$.

+ Đường lộ giới $B=20,0\text{m}$ (mặt cắt 4-4): lòng đường $14,0\text{m}$; hè đường $2 \times 3,0\text{m}=9,0\text{m}$.

+ Đường lộ giới $B=17,5\text{m}$ (mặt cắt 5-5): lòng đường $13,0\text{m}$; hè đường trái $0,5\text{m}$; hè đường phải $4,0\text{m}$.

+ Đường lộ giới $B=10,5 \div 13,0\text{m}$ (mặt cắt 6-6): lòng đường $7,0\text{m}$; hè đường trái $0,5\text{m} \div 3,0\text{m}$; hè đường phải $3,0\text{m}$.

+ Đường lộ giới $B=12,5 \div 15,0\text{m}$ (mặt cắt 7-7): lòng đường $9,0\text{m}$; hè đường trái $3,0\text{m}$; hè đường phải $0,5\text{m} \div 3,0\text{m}$.

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch bãi đỗ xe ngầm tại các lô đất ký hiệu CC-01, CC-02, CC-03, CC-03, CC04, CC-04, CC-05, CC-06, CC-07, CC-08, CC-9, CC-10, CC-11, CC-12, CC-13, CC-14.

6.4.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Khu vực đảo Vũ Yên được cấp nước từ mạng lưới cấp nước của thành phố thông qua 03 nguồn chính, gồm: đường ống si phông DN355 sông Cấm tại điểm đầu nối ngã ba Đình Vũ (TL.356); đường ống DN450 ngầm qua sông Cấm tại vị trí cạnh cầu Máy Chai; tuyến ống D300-D500 từ phía Thủy Nguyên sang đảo (khu vực cầu Vũ Yên 1).

Khu vực lập quy hoạch được sử dụng chung nguồn nước cấp cho khu vực đảo Vũ Yên (tuân thủ quy hoạch cấp nước theo Quyết định 309/QĐ-UBND ngày 31/01/2024 và Quyết định 3376/QĐ-UBND ngày 20/08/2025).

- Nhu cầu dùng nước (tối thiểu, tối đa): $7.336 \div 9.537 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$.

- Mạng lưới đường công:

- + 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. Đường ống HDPE đường kính DN75÷DN500.

- + Đối với các công trình nhiều tầng, công trình có chiều cao lớn: nước được cấp thông qua trạm bơm, bể chứa cục bộ của các lô đất hoặc công trình đó, sẽ được xác định khi triển khai các dự án đầu tư.

- Cấp nước chữa cháy:

- + Mạng lưới cấp nước chữa cháy ngoài nhà là mạng lưới áp lực thấp kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Bố trí các trụ nước chữa cháy trên các đường ống cấp nước $\geq \text{DN}110$ (trong trường hợp thay thế bằng các loại ống có tính năng kỹ thuật tương đương, lắp đặt các trụ nước chữa cháy trên các tuyến ống có đường kính $\geq \text{D}100$ đối với ống gang, thép ...; $\geq \text{DN}110$ đối với ống HDPE, PVC, uPVC ...), khoảng cách giữa các trụ $\leq 150 \text{ m}$ (đối với nhánh cụt là $\leq 75\text{m}$), đồng thời đảm bảo tối thiểu 02 trụ phục vụ đến mọi điểm của nhà xét theo phương ngang và bán kính phục vụ của mỗi trụ nước không lớn hơn 400m tính theo đường di chuyển của vòi chữa cháy đi bên ngoài nhà.

- + 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 tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành về phòng cháy chữa cháy, sẽ được xác định khi triển khai các dự án đầu tư. Nguồn nước phục vụ cho chữa cháy có thể bổ sung bằng nguồn nước sông, hồ cảnh quan khu vực lân cận.

6.4.4. Quy hoạch cung cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng:

- a) Quy hoạch cung cấp năng lượng (cấp điện).

- Nguồn điện: Khu vực đảo Vũ Yên được cấp điện từ mạng lưới cấp điện của thành phố theo 02 giai đoạn: Giai đoạn đầu: từ trạm biến áp TBA Thủy Nguyên 1, bổ sung thêm nguồn điện từ trạm biến áp Đình Vũ; Giai đoạn 2: từ các trạm biến áp TBA Bắc Sông Cấm 1, TBA Bắc Sông Cấm 2, TBA Đình Vũ, TBA Cửa Cấm và Bến Rừng.

Khu vực lập quy hoạch được sử dụng chung nguồn cấp điện cho khu vực đảo Vũ Yên (tuân thủ quy hoạch cấp điện theo Quyết định 309/QĐ-UBND ngày 31/01/2024 và Quyết định 3376/QĐ-UBND ngày 20/08/2025).

- Trạm biến áp: Dự kiến lắp đặt 13 trạm biến áp (TBA) 22/0,4kV với công suất từ 1.000kVA đến 4x2000kVA với tổng công suất các máy khoảng 55.000kVA đảm bảo nhu cầu sử dụng điện của dự án.

- Lưới điện:

+ Lưới trung áp: xây dựng các tuyến cáp ngầm 22kV cấp điện cho các trạm biến áp quy hoạch.

+ Lưới hạ áp: Xây mới lưới 0,4kV từ các trạm biến áp phân phối cấp đến các tủ kỹ thuật cấp nguồn cho công trình tiêu thụ điện bằng các tuyến cáp ngầm 0,4kV CU/XLPE/PVC 4x50mm² đến 4x240mm².

+ Lưới điện 22kV vận hành theo nguyên tắc mạch vòng kín vận hành hở. Đường cáp ngầm được đặt trực tiếp trong hào cáp, đoạn qua đường được luôn trong ống nhựa HDPE chịu lực và được chôn trực tiếp trong đất.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện: Công suất tính toán $P=44.337\text{kW}$, công suất toàn phần (công suất biểu kiến) $S= 49.264\text{kVA}$ (với hệ số công suất $\cos \varnothing=0,9$; hệ số dự phòng phát triển và hao tổn 20%).

b) Chiếu sáng.

- Nguồn cấp điện 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 luôn 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 cân đơn bố trí một bên vỉa hè (chiều rộng lòng đường $\leq 11,5\text{m}$) và hai bên vỉa hè (chiều rộng lòng đường $> 11,5\text{m}$), có chiều cao 8÷10m, khoảng cách giữa hai cột đèn chiếu sáng từ 25÷35m. Chiếu sáng cảnh quan khu vực cây xanh, vườn hoa, đường dạo sử dụng đèn trang trí.

6.4.5. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

a) Quy hoạch 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.

- Lưu lượng nước thải thu gom lớn nhất (làm tròn): $Q=7.509\text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- 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 trên đảo Vũ Yên. Toàn bộ được thu gom và vận chuyển về trạm xử lý nước thải tập trung của trên đảo Vũ Yên (tuân thủ quy hoạch thoát nước thải theo Quyết định 309/QĐ-UBND ngày 31/01/2024 và Quyết định 3376/QĐ-UBND ngày 20/08/2025).).

- Đường ống thoát nước thải bê tông cốt thép (hoặc HDPE) có đường kính D300÷D400mm. 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 công dài có đặt giếng thăm để tiện lợi cho việc quản lý. Khoảng cách giữa các giếng thăm là khoảng 20÷30m/giếng, bố trí các giếng thăm chờ để đầu nối với hệ thống thoát nước thải từ bên trong ô đất xây dựng công trình. Bố trí 01 trạm bơm dâng nhằm giảm độ sâu chôn cống thuận tiện vận chuyển nước thải về trạm xử lý.

b) Quản lý chất thải rắn.

- Chất thải rắn phát sinh khu vực lập quy hoạch khoảng 27,9 tấn/ng.đêm.
- 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 chất thải rắn: phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn phát thải. Bố trí các thùng lưu chứa chất thải rắn bằng nhựa có nắp đậy tại khu vực công cộng, vỉa hè. Chất thải rắn sẽ được đơn vị chức năng thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn cấp phường hoặc cấp thành phố xử lý.

6.4.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nhu cầu viễn thông của khu vực quy hoạch khoảng 12.230 thuê bao.
- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc của khu vực quy hoạch được kết nối vào mạng viễn thông chung của phường Hải An, phường Ngô Quyền, phường Thủy 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.
- Mạng vô tuyến: khu vực quy hoạch được phủ sóng di động của của các doanh nghiệp cung cấp hạ tầng viễn thông (Vinaphone, Mobifone, Viettel,...).
- Quy hoạch các trạm thu phát sóng thông tin di động BTS đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.
- Quy hoạch các tuyến ống luồn cáp, tủ cáp, hộp cáp và bể cáp thông tin liên lạc.

6.4.7. 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.
- Quy hoạch công trình có 02 tầng hầm tại các lô đất ký hiệu CC-01, CC-02, CC-03, CC-03, CC04, CC-04, CC-05, CC-06, CC-07, CC-08; Quy hoạch công trình có 01 tầng hầm tại các lô đất ký hiệu CC-9, CC-10, CC-11, CC-12, CC-13, CC-14. Quy mô diện tích xây dựng tầng hầm phải đảm bảo nhu cầu diện tích đỗ xe tối thiểu là 167.429,85m².

6.5. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường:

Nội dung đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường được quy định tại hồ sơ quy hoạch chi tiết kèm theo. Trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng và vận hành dự án phải tuân thủ và thực hiện theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

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

- Giao Phòng Quy hoạch và Xây dựng phối hợp với Trung tâm Xúc tiến đầu tư - Việc làm - Hỗ trợ doanh nghiệp Hải Phòng và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại tại đảo Vũ Yên theo quy định.

- Trung tâm Xúc tiến đầu tư - Việc làm - Hỗ trợ doanh nghiệp Hải Phòng và Viện Quy hoạch Hải Phòng 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 quy hoạch cấp trên và Quyết định số 4329/QĐ-BQL ngày 11/09/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch; tuân thủ các quy định hiện hành về quy hoạch, xây dựng và các quy định khác theo pháp luật hiện hành.

- Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại tại đảo Vũ Yên 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: Quy hoạch và Xây dựng, Quản lý Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Trung tâm Xúc tiến đầu tư - Việc làm - Hỗ trợ doanh nghiệp Hải Phòng; Viện trưởng Viện Quy hoạch và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND TP (b/c);
- Các Sở: XD, NN&MT, TC;
- UBND phường Thuỷ Nguyên;
- Trung tâm PTQĐ TP;
- Các Phòng: QLĐT, TN&MT;
- Lưu VT, QHXD.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Nguyễn Quang Minh

PHỤ LỤC

Bảng chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất chi tiết từng ô đất

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-BQL
ngày / /2025 của Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng)

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao (tầng)	Dân số (người)
A	Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)		472.817,70				27.904
I	Lô đất B6-NOXH-01		158.028,20				
1.1	Đất ở		72.045,94				8.933
1.1.1	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CC-01	24.473,69	20	5,30	30	2.978
1.1.2	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CC-02	18.682,18	17	4,63	30	1.985
1.1.3	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CC-03	28.890,07	22	5,98	30	3.970
1.2	Đất công viên, cây xanh		71.084,23				
1.2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-01	18.613,34	5	0,05	1	
1.2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-02	52.470,89	5	0,05	1	
1.3	Đất giao thông nội bộ		14.898,03				
II	Lô đất B6-NOXH-02		145.418,60				
2.1	Đất ở		73.965,75				11.377
2.1.1	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CC-04	26.849,58	23	6,44	30	3.970
2.1.2	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CC-05	24.274,74	22	6,11	30	3.409
2.1.3	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CC-06	22.841,43	27	7,62	30	3.998
2.2	Đất công viên, cây xanh		41.124,89				
2.2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-03	9.787,87	5	0,05	1	
2.2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-04	12.179,27	5	0,05	1	
2.2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-05	19.157,75	5	0,05	1	
2.3	Đất giao thông nội bộ		30.327,96				
III	Lô đất B6-NOXH-03		122.750,70				
3.1	Đất ở		45.886,88				5.956
3.1.1	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CC-07	22.292,99	21	5,81	30	2.978
3.1.2	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CC-08	23.593,89	20	5,49	30	2.978
3.2	Đất công viên, cây xanh		60.858,97				
3.2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-06	19.686,74	5	0,05	1	
3.2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-07	41.172,23	5	0,05	1	
3.3	Đất giao thông nội bộ		16.004,85				
IV	Lô đất B6-NOXH-04		7.980,00				
4.1	Đất ở		3.901,39				273
4.1.1	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CC-09	3.901,39	43	3,25	8	273
4.2	Đất công viên, cây xanh		4.078,61				
4.2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-08	2.175,30	5	0,05	1	
4.2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-09	1.903,31	5	0,05	1	
V	Lô đất B6-NOXH-05		13.920,00				
5.1	Đất ở		7.802,43				546
5.1.1	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CC-10	3.900,79	43	3,25	8	273
5.1.2	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CC-11	3.901,64	43	3,25	8	273

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao (tầng)	Dân số (người)
5.2	Đất công viên, cây xanh		6.117,57				
5.2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-10	2.559,18	5	0,05	1	
5.2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-11	3.558,39	5	0,05	1	
VI	Lô đất B6-NOXH-06		6.480,20				
6.1	Đất ở		3.899,57				273
6.1.1	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CC-12	3.899,57	43	3,25	8	273
6.2	Đất công viên, cây xanh		2.580,63				
6.2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-12	2.580,63	5	0,05	1	
VII	Lô đất B6-NOXH-07		8.520,00				
7.1	Đất ở		3.900,00				273
7.1.1	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CC-13	3.900,00	43	3,25	8	273
7.2	Đất công viên, cây xanh		4.620,00				
7.2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-13	4.620,00	5	0,05	1	
VIII	Lô đất B6-NOXH-08		9.720,00				
8.1	Đất ở		3.910,20				273
8.1.1	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CC-14	3.910,20	43	3,25	8	273
8.2	Đất công viên, cây xanh		5.809,80				
8.2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-14	5.809,80	5	0,05	1	
B	Đất giao thông kết nối khu vực lập quy hoạch (Không tính vào diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất)		43.196,86				
Tổng diện tích lập quy hoạch (A+B)			516.014,56				

UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ HẢI PHÒNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hải Phòng, ngày 10 tháng 10 năm 2025

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**Theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá
quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại tại đảo Vũ Yên**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 5015 /QĐ-BQL ngày 10 / 10 /2025
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 đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại tại đảo Vũ Yên, phường Thủy Nguyên, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng được Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 5015 /QĐ-BQL ngày 10/ 10 /2025.

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 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 đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại tại đảo Vũ Yên 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: Khu vực lập quy hoạch tại các lô đất ký hiệu B6-NOXH-01, B6-NOXH-02, B6-NOXH-03, B6-NOXH-04, B6-NOXH-05, B6-NOXH-06, B6-NOXH-07, B6-NOXH-08 và đường giao thông (kết nối khu vực quy hoạch) trong đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3376/QĐ-UBND ngày 20/8/2025, vị trí tại đảo Vũ Yên, phường Thủy Nguyên, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Ranh giới lập quy hoạch tiếp giáp các khu vực như sau:
 - + Phía Bắc giáp đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị ký hiệu CXĐT-06.
 - + Phía Đông giáp đất cây xanh chuyên dụng ký hiệu CXCD-13 và sông Bạch Đằng.
 - + Phía Nam giáp đất cây xanh chuyên dụng ký hiệu CXCD-14 và sông Cấm.
 - + Phía Tây giáp đất cây xanh chuyên dụng ký hiệu CXCD-09, CXCD-12, đường sắt đô thị và đường vành đai 2.
- Diện tích khu vực lập quy hoạch: 516.014,56 m². Trong đó:
 - + Diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất: 472.817,7 m².
 - + Diện tích đường giao thông (kết nối khu vực quy hoạch): 43.196,86 m²
(Diện tích đất này không tính vào diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất).
- Quy mô dân số: 27.904 người.
- Tính chất, chức năng: Là khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại tại đảo Vũ Yên được quy hoạch đồng bộ, hiện đại, có chức năng chính nhà ở theo mô hình chung cư; thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên.
- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng cho tính toán căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, có xét đến đặc thù của khu vực quy hoạch, tuân thủ theo đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đảo Vũ Yên được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2541/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 và các quy định pháp luật liên quan.

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

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
A	Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất	472.817,7	100,0	91,63
1	Đất ở	215.312,16	45,54	
2	Đất công viên, cây xanh	196.274,70	41,51	
3	Đất giao thông nội bộ	61.230,84	12,95	
B	Đất giao thông kết nối khu vực lập quy hoạch (Không tính vào diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất)	43.196,86		8,37
C	Tổng diện tích lập quy hoạch	516.014,56		100,0

Đất xây dựng công trình hạ tầng xã hội đã được tính toán trong đồ án Quy hoạch chi tiết Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên (*Quyết định 309/QĐ-UBND ngày 31/01/2024 và Quyết định 3376/QĐ-UBND ngày 20/08/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố*) đảm bảo đáp ứng đủ cho dân số toàn đảo Vũ Yên (khoảng 61.200 người). Do vậy, để khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất, dân cư trong khu vực lập quy hoạch kỳ này sử dụng hệ thống hạ tầng xã hội đã được quy hoạch trong tổng thể đảo Vũ Yên.

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

a) Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.

- Tổ chức không gian tổng thể toàn khu tuân thủ định hướng đồ án điều chỉnh cục bộ 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 2541/QĐ-UBND ngày 30/6/2025, nhằm tạo lập một đô thị 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 tự nhiên; Hình thành các khu công viên và cây xanh nhằm gia tăng không khí trong lành, sinh thái, thân thiện với môi trường, có hình thái kiến trúc - cảnh quan đặc trưng, hài hoà với cảnh quan khu vực.

- Hệ thống không gian mở là trọng tâm trong tổ chức không gian khu vực lập quy hoạch 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.

- Khai thác tối đa yếu tố mặt nước sông Cấm, sông Bạch Đằng, đưa không gian xanh vào trong khu vực lập quy hoạch. Không gian cây xanh được bố trí tập trung giữa các toà nhà kết hợp với tổ chức trục cảnh quan dọc trên các tuyến đường, các không gian cây xanh nhỏ đan xen công trình chung cư để hình thành các mảng xanh trong hình khối kiến trúc.

- Dành nhiều không gian cho cảnh quan sân vườn, các không gian mở và giao thông nội bộ. Hình thức kiến trúc hài hòa với tổng thể khu vực cây xanh và mặt nước xung quanh, tạo hình ảnh không gian đô thị sinh động, hấp dẫn. Không gian cây xanh sử dụng công cộng trong khu vực lập quy hoạch có ba 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 quanh năm; Cây xanh, vườn dạo trong khuôn viên các công trình 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.

- Bố trí các công trình phục vụ cộng đồng tại các khu công viên cây xanh tập trung kết hợp với các không gian dịch vụ - tiện ích (sân chơi, sân thể thao, bể bơi..)

nhằm đảm bảo khả năng phục vụ và đáp ứng các nhu cầu cho người dân trong khu vực.

- Kiến trúc nhà ở trong khu vực quy hoạch:

- + Quy hoạch các ô đất xây dựng nhà ở có tầng cao 8÷30 tầng theo mô hình chung cư, ưu tiên tăng diện tích cây xanh, sân vườn nhằm 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.

- + Các công trình chung cư được bố trí với mật độ vừa phải theo chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, phù hợp với quy chuẩn về Quy hoạch xây dựng và tiêu chuẩn thiết kế hiện hành. Các công trình xây dựng được quy hoạch khoảng lùi tối đa 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.

b) 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 khống 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 dọc các tuyến giao thông.

- Công trình điểm nhấn: Điểm nhấn nổi bật trong khu vực quy hoạch là các công trình chung cư 30 tầng. Các công trình này kết hợp với không gian xanh, vườn dạo tạo thành lõi cảnh quan trong mỗi ô quy hoạch đất ở.

- Yêu cầu về thiết kế đô thị, vị trí quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát:

- + 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 đảo Vũ Yên nói riêng và Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải nói chung để tạo nên một đô thị 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 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 thêm, 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 thêm, ban công và các chi tiết kiến trúc tương đồng.

+ 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. Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cốt sân, hè).

+ 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.

+ Công, lối 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 công, lối ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn, khuyến khích thiết kế vịnh đậu xe tại lối ra vào công trình.

+ Bố cục mặt đứng các công trình nhà ở đảm bảo: 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. 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.

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, cung cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng, thoát nước thải và quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động, không gian ngầm) phải được xây dựng phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại tại đảo Vũ Yên, phường Thuỷ Nguyên, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng được Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 5015 /QĐ-BQL ngày 10/ 10 /2025, 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 ở:

- Tổng diện tích đất ở là 215.312,16 m². Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng ô đất được quy định cụ thể tại Phụ lục kèm theo Quy định quản lý này.

- 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 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 quy 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,

để 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.

+ Sân luyện tập 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 và các tầng của công trình: khuyến khích áp dụng thống nhất cho từng loại công trình theo công năng sử dụng và trên từng tuyến phố. Cụ thể:

+ Nhà ở chung cư:

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

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

+ Công trình phụ trợ (kiot, dịch vụ, chòi nghỉ, vệ sinh cộng cộng, nhà phụ trợ...):

. 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 đường).

. 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 $\geq 1,8\text{m}$.

5.2. Đất công viên, cây xanh:

- Tổng diện tích đất công viên, cây xanh là 196.274,7 m². Các chỉ tiêu cơ bản quy định cho từng ô đất được quy định cụ thể tại Phụ lục kèm theo Quy định quản lý này.

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

+ Đảm bảo chỉ giới khu đất công viên, cây xanh 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, nhà phụ trợ...) 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 luyện tập 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 (kiot, dịch vụ, chòi nghỉ, vệ sinh cộng cộng, nhà phụ trợ...):

+ 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 đường).

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

5.3. Đất giao thông.

- Tổng diện tích đất giao thông (thuộc khu đất đấu giá quyền sử dụng đất) là 61.230,84 m².

+ 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.

+ 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.

- Diện tích đất giao thông kết nối khu vực lập quy hoạch là 43.196,86 m².

Diện tích này không tính vào diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP có trách nhiệm đầu tư theo quy hoạch và thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt của dự án Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên).

Điều 6. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm.

- Vị trí, quy mô tầng hầm của các công trình xây dựng trên mặt đất trong phạm vi quy hoạch như sau:

TT	Hạng mục	Ký hiệu ô đất	Diện tích ô đất xây dựng công trình ngầm	Diện tích xây dựng hầm dự kiến tối đa	Tầng hầm tối đa	Nhu cầu diện tích đỗ xe dự kiến
			(m ²)	(m ²)	(tầng)	(m ²)
1	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CC-01	24.473,69	24.473,69	2	17.771,51
2		CC-02	18.682,18	18.682,18	2	11.847,67
3		CC-03	28.890,07	28.890,07	2	23.695,34
4		CC-04	26.849,58	26.849,58	2	23.695,34
5		CC-05	24.274,74	24.274,74	2	20.343,98
6		CC-06	22.841,43	22.841,43	2	23.867,09
7		CC-07	22.292,99	22.292,99	2	17.771,51
8		CC-08	23.593,89	23.593,89	2	17.771,51
9		CC-09	3.901,39	3.901,39	1	1.777,65
10		CC-10	3.900,79	3.900,79	1	1.777,65
11		CC-11	3.901,64	3.901,64	1	1.777,65
12		CC-12	3.899,57	3.899,57	1	1.777,65
13		CC-13	3.900,00	3.900,00	1	1.777,65
14		CC-14	3.910,20	3.910,20	1	1.777,65
TỔNG			215.312,16	215.312,16		167.429,85

- Khi triển khai xây dựng phải tuân thủ chỉ giới được xác định trong hồ sơ quy hoạch được phê duyệt, thực hiện theo các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành. Diện tích, ranh giới tầng hầm sẽ được xác định cụ thể khi lập dự án đầu tư xây dựng, nhưng không vượt quá chỉ giới xây dựng. Trường hợp xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng (trừ phần đầu nối kỹ thuật của hệ thống đầu nối của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

- Số tầng hầm có thể tăng (hoặc giảm) theo giải pháp thiết kế nhưng phải đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình, đảm bảo quy định hiện hành.

- Quy mô, tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm sẽ được xác định ở giai đoạn sau, nhưng phải đảm bảo nhu cầu diện tích đỗ xe tối thiểu là 167.429,85m².

- Nhu cầu diện tích đỗ xe tính toán trên cơ sở diện tích sàn xây dựng tối đa. Nhu cầu thực tế sẽ được cụ thể hóa ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng khi có số liệu chính xác về diện tích sàn xây dựng và diện tích sàn sử dụng theo thiết kế.

- Chiều sâu công trình và quy mô xây dựng công trình ngầm sẽ được nghiên cứu cụ thể và đề xuất trong các bước tiếp theo trên cơ sở tuân thủ các quy định trong Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia và các quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 7/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị.

- Bảo đảm an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận, đáp ứng yêu cầu về phòng cháy chữa cháy.

- Tầng hầm của các công trình xây dựng trên mặt đất gồm công trình công cộng ngầm, các chức năng phụ trợ, bãi đỗ xe (phục vụ nhu cầu đỗ xe cho bản thân công trình) và phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất.

Điều 7. Bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường.

- Trong phạm vi lập quy hoạch không có công trình có giá trị về kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

- Việc đánh giá môi trường được tiến hành ngay từ khi triển khai lập quy hoạch đến khi tổ chức thực hiện dự án và đưa công trình vào khai thác sử dụng. Đánh giá tác động môi trường như: Môi trường không khí, môi trường nước, môi trường đất, môi trường cảnh quan và môi trường kinh tế xã hội... Biện pháp bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường nhằm đạt tới môi trường sống bền vững, các biện pháp bảo vệ gồm:

- + 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 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại tại đảo Vũ Yên, phường Thủy Nguyên, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng được Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 5015 /QĐ-BQL ngày 10/ 10 /2025 và Quy định quản lý này để quản lý, hướng dẫn, giám sát thực hiện xây dựng./.

