

Số: 515 /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 23 tháng 02 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000
Khu vực đô thị An Dương, thành phố Hải Phòng

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 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; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ ban hành về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

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

Căn cứ Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia 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 Nghị quyết số 45-NQ/TW ngày 24/01/2019 của Bộ Chính trị về xây dựng phát triển thành phố Hải Phòng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Nghị quyết số 09-NQ/ĐH ngày 15/10/2020 của Đại hội đại biểu Đảng bộ thành phố Hải Phòng lần thứ XVI, nhiệm kỳ (2020-2025);

Căn cứ Quyết định số 1300/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt Nhiệm vụ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực đô thị An Dương, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Thông báo số 1939-TB/TU ngày 19/01/2024 thông báo ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy về Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực đô thị An Dương, thành phố Hải Phòng;

Theo kết quả thẩm định và đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 34/TTr-SXD ngày 19/02/2024.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực đô thị An Dương, thành phố Hải Phòng với những nội dung như sau:

I. Tên đồ án:

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực đô thị An Dương, thành phố Hải Phòng.

II. Nội dung quy hoạch.

1. Phạm vi ranh giới: bao gồm toàn bộ địa giới hành chính huyện An Dương gồm 16 đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc (trong đó: dự kiến 13 đơn vị hành chính cấp xã gồm thị trấn An Dương và 12 xã An Đồng, An Hoà, Bắc Sơn, Đặng Cương, Đồng Thái, Hồng Phong, Hồng Thái, Lê Lợi, Lê Thiện, Nam Sơn, Quốc Tuấn, Tân Tiến thành lập đơn vị hành chính quận An Dương; 03 đơn vị hành chính cấp xã Đại Bản, An Hưng, An Hồng sáp nhập vào quận Hồng Bàng), cụ thể như sau:

Phía Đông giáp quận Lê Chân và quận Hồng Bàng, phía Tây giáp huyện Kim Thành (tỉnh Hải Dương), phía Nam giáp huyện An Lão và quận Kiến An., phía Bắc giáp huyện Thủy Nguyên.

2. Thời hạn quy hoạch: đến năm 2040.

3. Quy mô diện tích: khoảng 10.426,6ha (trong đó: quy mô khu vực đô thị An Dương sau khi sáp nhập 03 đơn vị hành chính cấp xã Đại Bản, An Hưng, An Hồng vào quận Hồng Bàng có diện tích khoảng 7.883,38ha).

4. Mục tiêu và tính chất khu vực quy hoạch:

4.1. Mục tiêu:

Cụ thể hóa quy hoạch chung thành phố, phục vụ công tác nâng cấp và nâng loại đô thị An Dương thành đơn vị hành chính quận trước năm 2025; phục vụ công tác quản lý đô thị, khai thác sử dụng đất theo quy hoạch.

Phù hợp với định hướng phát triển chung của thành phố, đảm bảo khả năng phát triển thành cực tăng trưởng phía Tây của thành phố và liên kết với các khu vực xung quanh tạo thành một tổng thể hài hòa, thống nhất.

Đẩy mạnh các yếu tố tạo đô thị trên cơ sở xác định các khu chức năng với các chỉ tiêu kinh tế hạ tầng kỹ thuật đô thị; phát triển các dịch vụ xã hội phục vụ cho nhu cầu đô thị An Dương, đồng thời hỗ trợ cho các quận trung tâm hiện đã quá tải, liên kết thuận lợi với các trung tâm khác trong vùng và trong thành phố.

Phục hồi các giá trị cảnh quan, môi trường ven các sông Rế, sông Lạch Tray, sông Cấm phù hợp với tình hình biến đổi khí hậu hiện nay.

Nâng cao điều kiện, chất lượng sống của người dân tương đương điều kiện sống của người dân đô thị thuộc quận của Thành phố trực thuộc Trung ương.

4.2. Tính chất:

Là đầu mối giao thông quan trọng của vùng Bắc Bộ và của Quốc gia; Trung tâm công nghiệp, dịch vụ logistic, giáo dục, y tế, khoa học công nghệ của Vùng duyên hải Bắc Bộ;

Là khu vực dự kiến lên quận của thành phố Hải Phòng, thuộc khu vực trọng điểm phát triển và có các khu vực dân cư mới kết hợp khu dân cư hiện hữu cải tạo, chỉnh trang.

5. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

- Quy mô dân số: Đến năm 2040 khoảng 350.000 người; dự kiến khả năng lấp đầy khoảng 578.000 người.

- Đất công cộng, dịch vụ đô thị: khoảng $11,1\text{m}^2/\text{người}$;

- Đất cây xanh công cộng đô thị: khoảng $17,7\text{m}^2/\text{người}$;

- Đất giáo dục đô thị (THPT): $0,5\text{m}^2/\text{người}$;

+ Đất công cộng đơn vị ở: $5,6\text{m}^2/\text{người}$;

+ Đất cây xanh đơn vị ở: $3,8\text{m}^2/\text{người}$;

+ Đất giáo dục đơn vị ở: $2,5\text{m}^2/\text{người}$;

- Đất bãi đỗ xe: $5,7\text{m}^2/\text{người}$ (chưa bao gồm các bãi đỗ xe thông minh, bãi đỗ xe ngầm tại các khu vực cây xanh, công trình dịch vụ, hỗn hợp cao tầng...);

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ quy hoạch chung thành phố, quy hoạch chuyên ngành, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

6.1. Phân khu chức năng:

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 10.426,6ha, chia thành 07 tiểu khu (ký hiệu: I ÷ VII), trong đó: gồm 20 đơn vị ở, chia thành 743 ô phố, cụ thể:

- **Tiểu khu I** (gồm toàn bộ thị trấn An Dương và một phần các xã Lê Lợi, An Đồng, Hồng Thái, Đặng Công, Quốc Tuấn, Đồng Thái): Tổng diện tích khoảng 1.216,8ha, chia thành 150 ô phố, gồm 02 khu: Khu I.1-Khu trung tâm hỗn hợp hiện hữu và Khu I.2-Khu trung tâm hỗn hợp mở rộng, trong đó:

+ Khu I.1: Tổng diện tích khoảng 295,6ha, chia thành 30 ô phố (ký hiệu: I.1-1 đến I.1-30) và đất giao thông nằm ngoài ô phố. Bao gồm các chức năng sử dụng đất chính: Đất cơ quan, đất thương mại dịch vụ, đất cây xanh công viên, đất nhóm ở hiện trạng.

+ Khu I.2: Tổng diện tích khoảng 921,2ha, chia thành 120 ô phố (ký hiệu: I.2-1 đến I.2-120) và đất giao thông nằm ngoài ô phố. Bao gồm các chức năng sử dụng đất chính: Đất trung tâm hành chính, đất trung tâm thương mại-dịch vụ, đất trung tâm y tế, đất nhóm ở mới.

- **Tiểu khu II** (gồm một phần các xã An Đông, Đồng Thái, Hồng Thái, Quốc Tuấn, Lê Lợi, Đặng Cương, Bắc Sơn): Tổng diện tích khoảng 2.051,2ha, chia thành 173 ô phố (ký hiệu: II.1-1 đến II.1-104; II.2-1 đến II.2-69) và đất giao thông nằm ngoài ô phố, gồm 2 khu: Khu II.1-Khu đô thị dịch vụ phía Nam đường Nguyễn Trường Tộ và Khu II.2-Khu đô thị dịch vụ phía Bắc đường Nguyễn Trường Tộ, trong đó:

+ Khu II.1: Tổng diện tích khoảng 1.246,5ha, chia thành 104 ô phố (ký hiệu: II.1-1 đến II.1-104) và đất giao thông nằm ngoài ô phố. Bao gồm các chức năng sử dụng đất chính: đất thương mại dịch vụ cấp vùng, đất cây xanh công viên, đất nhóm nhà ở mới.

+ Khu II.2: Tổng diện tích khoảng 804,7ha, chia thành 69 ô phố (ký hiệu: II.2-1 đến II.2-69) và đất giao thông nằm ngoài ô phố. Bao gồm các chức năng sử dụng đất chính: đất thương mại dịch vụ, đất cây xanh công viên, đất nhóm nhà ở.

- **Tiểu khu III** (gồm toàn bộ các xã Đại Bản, An Hưng, An Hồng, dự kiến sáp nhập vào quận Hồng Bàng sau khi chuyển đổi huyện An Dương thành cấp quận): Tổng diện tích khoảng 2.543,2ha, chia thành 139 ô phố (ký hiệu: III-1 đến III-139) và đất giao thông nằm ngoài ô phố. Bao gồm các chức năng sử dụng đất chính: đất công nghiệp, đất dịch vụ, thương mại, đất nhóm nhà ở.

- **Tiểu khu IV** (gồm một phần các xã An Hòa, Hồng Phong, Lê Lợi, Bắc Sơn): Tổng diện tích khoảng 1.635,4ha, chia thành 104 ô phố (ký hiệu: IV-1 đến IV-104) và đất giao thông nằm ngoài ô phố. Bao gồm các chức năng sử dụng đất chính: đất công nghiệp, đất cây xanh chuyên dụng, đất nhóm nhà ở, đất thương mại.

- **Tiểu khu V** (gồm một phần các xã Lê Thiện và An Hòa): Tổng diện tích khoảng 620,7ha, chia thành 38 ô phố (ký hiệu: V-1 đến V-38) và đất giao thông nằm ngoài ô phố. Bao gồm các chức năng sử dụng đất chính: đất dịch vụ logistic, đất công nghiệp, đất cây xanh mặt nước, đất nhóm nhà ở.

- **Tiểu khu VI** (gồm một phần các xã Lê Thiện, Tân Tiến, Hồng Phong, An Hòa, Bắc Sơn, Nam Sơn, Lê Lợi, Đặng Cương): Tổng diện tích khoảng 1.833,7ha, chia thành 118 ô phố (ký hiệu: VI.1-1 đến VI.1-54; VI.2-1 đến VI.2-64) và đất giao thông nằm ngoài ô phố; gồm 2 khu: Khu VI.1-Khu đô thị dịch vụ phía Tây QL.10 và Khu VI.2-Khu đô thị dịch vụ phía Đông QL.10, trong đó:

+ Khu VI.1: Tổng diện tích khoảng 1.038,3ha, chia thành 54 ô phố (ký hiệu: VI.1-1 đến VI.1-54) và đất giao thông nằm ngoài ô phố. Bao gồm các chức năng sử dụng đất chính như: đất thương mại dịch vụ cấp vùng, đất cây xanh công viên, đất nhóm nhà ở.

+ Khu VI.2: Tổng diện tích khoảng 795,4ha, chia thành 64 ô phố (ký hiệu: VI.2-1 đến VI.2-64) và đất giao thông nằm ngoài ô phố. Bao gồm các chức năng sử dụng đất chính như: đất thương mại dịch vụ cấp vùng, đất cây xanh công viên, đất nhóm nhà ở.

- **Tiểu khu VII** (gồm một phần các xã như Quốc Tuấn, Hồng Thái, Đồng Thái): Tổng diện tích khoảng 525,6ha, chia thành 21 ô phố (ký hiệu: VII-1 đến VII-21) và đất giao thông nằm ngoài ô phố. Bao gồm các chức năng sử dụng đất chính gồm: Đất nhóm nhà ở, đất công cộng, đất cây xanh và hồ điều hòa.

6.2. Các chức năng sử dụng đất chính gồm:

a) Công trình công cộng đô thị (cấp thành phố và khu vực): Tổng diện tích khoảng 389,5ha, trong đó: Đất cơ quan diện tích khoảng 23ha; Đất công trình y tế diện tích khoảng 39,1ha; Đất công trình văn hoá diện tích khoảng 6,4ha; Đất thể thao cấp đô thị diện tích khoảng 17,9ha; Đất khu dịch vụ diện tích khoảng 284ha.

b) Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị: Tổng diện tích khoảng 617,9ha (ngoài đơn vị ở), (gồm: công viên, vườn hoa, cây xanh, mặt nước, quảng trường, đường dạo, khu vui chơi giải trí...);

c) Đất giao thông cấp đô thị và cấp vùng: Tổng diện tích khoảng 1.576ha, gồm: Đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực, ga, đường sắt đô thị, bến-bãi đỗ xe.

d) Đất giáo dục đô thị (THPT): Tổng diện tích khoảng 19ha; Ngoài các trường THPT hiện có được cải tạo, nâng cấp mở rộng để đảm bảo phục vụ nhu cầu người dân, bố trí thêm quỹ đất xây dựng để bổ sung cho mạng lưới các trường THPT đạt chỉ tiêu theo quy hoạch.

e) Đất đơn vị ở (bao gồm 20 đơn vị ở), trong đó:

Đất công cộng đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 195,3ha là đất xây dựng các công trình hành chính, y tế, văn hóa, thương mại dịch vụ phục vụ nhu cầu thường xuyên cho dân cư trong đơn vị ở.

Đất cây xanh đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 133,9ha, gồm vườn hoa, sân bãi thể dục thể thao, khu vui chơi giải trí phục vụ cho người dân.

Đất trường học (trung học cơ sở, tiểu học, mầm non): Tổng diện tích khoảng 88,3ha, trong đó: Đất trường trung học cơ sở diện tích khoảng 26,2ha; Đất trường tiểu học diện tích khoảng 29,9ha; Đất trường mầm non diện tích khoảng 32,2ha. Bố trí tại trung tâm các đơn vị ở, nhóm ở đảm bảo quy mô, bán kính phục vụ. Xây dựng mới kết hợp cải tạo, chỉnh trang nâng cấp các trường hiện có để đạt các chỉ tiêu theo quy hoạch và ngành giáo dục.

Đất nhóm nhà ở: Tổng diện tích khoảng 2.915,8ha được phân loại thành đất nhóm ở mới và đất nhóm ở hiện trạng có cải tạo chỉnh trang để kiểm soát phát triển, có không gian công cộng sử dụng chung (vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ không bao gồm đường phân khu vực...).

Đất bãi đỗ xe: Tổng diện tích khoảng 200,7ha (chưa bao gồm các bãi đỗ xe cao tầng, bãi đỗ xe ngầm...)

f) Đất hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ: Tổng diện tích khoảng 281,1ha, xây dựng công trình có từ 02 chức năng trở lên, gồm các chức năng công cộng, thương mại dịch vụ, cơ quan, văn phòng, khách sạn, siêu thị, nhà ở....; Quy mô nhà ở trong đất hỗn hợp phụ thuộc vào khả năng đáp ứng về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo quy hoạch và quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

g) Đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng: Tổng diện tích khoảng 55,9ha. Các công trình chưa xác định trong quy hoạch, khi thực hiện bảo tồn, tôn tạo được thực hiện theo quy định pháp luật đất đai, tôn giáo, tín ngưỡng và các quy định hiện hành liên quan. Đối với đất danh lam thắng cảnh, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ xác định trong bản đồ tỷ lệ 1/500. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng trong khu vực phải tuân thủ Luật Di sản văn hóa do cấp có thẩm quyền phê duyệt.

h) Đất an ninh: Tổng diện tích khoảng 11,5ha. Các công trình chưa xác định trong quy hoạch được thực hiện theo quy hoạch đất an ninh. Việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất thực hiện theo quy định của Bộ Công An.

i) Đất quốc phòng: Tổng diện tích khoảng 70,7ha. Các công trình chưa xác định trong quy hoạch được thực hiện theo quy hoạch đất quốc phòng. Việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất thực hiện theo quy định của Bộ Quốc phòng.

k) Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Tổng diện tích khoảng 208,1ha, gồm: Đất bến bãi, cầu cảng, đất trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm điện...và đất hành lang cách ly (đường điện, đường ống xăng dầu, kênh mương...).

l) Đất cây xanh chuyên dụng: Tổng diện tích khoảng 762,5ha, gồm: hành lang cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông...; được xác định và cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

Đối với đất hành lang cây xanh cách ly: Tuyệt đối cấm xây dựng công trình, trừ các công trình phục vụ hoạt động dân sinh đi lại.

m) Đất dự trữ phát triển: Tổng diện tích khoảng 401,3ha, sử dụng để đáp ứng nhu cầu ở, nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng... khi dân số trong khu vực tăng cao. Ủy ban nhân dân thành phố quyết định thời điểm và mục đích sử dụng quỹ đất này trên cơ sở nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

n) Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi: Tổng diện tích khoảng 1.278,8ha, gồm: các Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp, kho bãi.

Bảng cân bằng sử dụng đất khu vực An Dương

TT	Danh mục	Kí hiệu lô	Tổng diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN (1+...+21)		10.426,6	100,0
1	Nhóm nhà ở		2.915,8	28,0
-	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chính trang	O1	2.389,7	
-	Đất nhóm nhà ở mới	O2	526,1	
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	Hh	281,1	2,7
3	Y tế	Y	44,1	0,4
-	Cấp đô thị		39,1	
-	Cấp đơn vị ở		5,0	
4	Văn hóa	Cc	20,4	0,2
-	Cấp đô thị		6,5	
-	Cấp đơn vị ở		14,0	
5	Thể dục thể thao	X1	70,0	0,7
-	Cấp đô thị		17,9	
-	Cấp đơn vị ở		52,2	
6	Giáo dục		107,3	1,0
-	Trường THPT	Pt	19,0	
-	Trường THCS, Tiểu học, mầm non	Mn, Th, Cs	88,3	
7	Cây xanh sử dụng công cộng	X2	751,8	7,2
-	Cấp đô thị		617,9	
-	Cấp đơn vị ở		133,9	
8	Cây xanh sử dụng hạn chế	X3	273,2	2,6
9	Cây xanh chuyên dụng	X4	762,5	7,3
10	Sản xuất công nghiệp, kho bãi	Cn	1.278,8	12,3
11	Đào tạo, nghiên cứu	Đt	53,0	0,5
12	Cơ quan, trụ sở	Cq	41,6	0,4
-	Cấp đô thị		23,0	
-	Cấp đơn vị ở		18,6	
13	Khu dịch vụ	Dv	492,6	4,7
-	Cấp đô thị		284,0	
-	Cấp đơn vị ở		208,6	
14	Di tích, tôn giáo	Tg	55,9	0,5
15	Quốc phòng	Qp	70,7	0,7
16	An ninh	An	11,5	0,1
17	Đường giao thông		1.576,0	15,1
-	Đường giao thông khu vực		1.286,0	
-	Đường giao thông đối ngoại		290,1	
18	Đất bãi đỗ xe	P	200,7	1,9
19	Hạ tầng kỹ thuật khác	Ht	208,1	2,0
20	Sông, suối, kênh, rạch,...	Nu	810,2	7,8
21	Dự trữ phát triển	Dt	401,3	3,9

**Bảng cân bằng sử dụng đất khu vực An Dương sau khi tách
ba đơn vị hành chính An Hồng, An Hưng, Đại Bản về quận Hồng Bàng**

TT	Danh mục	Kí hiệu lô	Tổng diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN (1+...+21)		7.883,4	100,0
1	Nhóm nhà ở		2.396,8	30,4
	Đất nhóm nhà ở mới	O2	470,8	
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chỉnh trang	O1	1.925,9	
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	Hh	253,8	3,2
3	Y tế	Y	43,0	0,5
	- Cấp đô thị		38,5	
	- Cấp đơn vị ở		4,4	
4	Văn hóa	Cc	17,9	0,2
	- Cấp đô thị		6,5	
	- Cấp đơn vị ở		11,5	
5	Thể dục thể thao	X1	60,6	0,8
	- Cấp đô thị		17,9	
	- Cấp đơn vị ở		42,8	
6	Giáo dục		90,8	1,2
	- Trường THPT	Pt	15,6	
	- Trường THCS, Tiểu học, mầm non	Mn, Th, Cs	75,2	
7	Cây xanh sử dụng công cộng	X2	715,0	9,1
	- Cấp đô thị		598,8	
	- Cấp đơn vị ở		116,2	
8	Cây xanh sử dụng hạn chế	X3	255,7	3,2
9	Cây xanh chuyên dụng	X4	464,3	5,9
10	Sản xuất công nghiệp, kho bãi	Cn	588,8	7,5
11	Đào tạo, nghiên cứu	Đt	49,3	0,6
12	Cơ quan, trụ sở	Cq	38,0	0,5
	- Cấp đô thị		23,0	
	- Cấp đơn vị ở		15,0	
13	Khu dịch vụ	Dv	436,2	5,5
	- Cấp đô thị		284,0	
	- Cấp đơn vị ở		152,2	
14	Di tích, tôn giáo	Tg	49,5	0,6
15	Quốc phòng	Qp	19,1	0,2
16	An ninh	An	10,7	0,1
17	Đường giao thông		1.245,3	15,8
	- Đường giao thông khu vực		1.013,3	
	- Đường giao thông đối ngoại		232,0	
18	Đất bãi đỗ xe	P	166,8	2,1
19	Hạ tầng kỹ thuật khác	Ht	89,3	1,1
20	Sông, suối, kênh, rạch	Nu	575,9	7,3
21	Dự trữ phát triển	Dt	316,6	4,0

7. Chỉ tiêu sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị:

7.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- **Tiểu khu I:** Quy mô dân số khoảng 63.700÷64.000 người; Mật độ xây dựng gộp tối đa 55%; Chiều cao xây dựng tối đa 40 tầng.
- **Tiểu khu II:** Quy mô dân số khoảng 126.000÷126.500 người; Mật độ xây dựng gộp tối đa 55%; Chiều cao xây dựng tối đa 40 tầng.
- **Tiểu khu III:** Quy mô dân số khoảng 71.830÷72.000 người; Mật độ xây dựng gộp tối đa 55%; Chiều cao xây dựng tối đa 40 tầng.
- **Tiểu khu IV:** Quy mô dân số khoảng 28.950÷29.000 người; Mật độ xây dựng gộp tối đa 55%; Chiều cao xây dựng tối đa 40 tầng.
- **Tiểu khu V:** Quy mô dân số khoảng 7.850÷8.000 người; Mật độ xây dựng gộp tối đa 55%; Chiều cao xây dựng tối đa 20 tầng.
- **Tiểu khu VI:** Quy mô dân số khoảng 45.500÷46.000 người; Mật độ xây dựng gộp tối đa 55%; Chiều cao xây dựng tối đa 40 tầng.
- **Tiểu khu VII:** Quy mô dân số khoảng 6.170÷6.500 người; Mật độ xây dựng gộp tối đa 55%; Chiều cao xây dựng tối đa 25 tầng.

** Biểu chỉ tiêu sử dụng đất của các tiểu khu, ô phố được thể hiện trong hồ sơ thuyết minh và bản vẽ quy hoạch.*

7.2. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị:

a) Tổ chức không gian tổng thể đô thị:

- Hệ thống các khu trung tâm:
 - + Hình thành các khu trung tâm công cộng-dịch vụ cấp vùng, đô thị gồm: Khu trung tâm hành chính mới; Khu trung tâm văn hóa-TDĐT; Khu trung tâm nghiên cứu-đào tạo; Trung tâm bệnh viện, y tế cấp vùng; Khu trung tâm hỗn hợp-dịch vụ cửa ngõ; Khu trung tâm đầu mối logistic; Khu trung tâm dịch vụ cấp vùng ven sông Lạch Tray; Khu trung tâm dịch vụ, thương mại, tài chính, khoa học công nghệ.
 - + Trung tâm công cộng, dịch vụ phục vụ nhu cầu đô thị được bố trí gắn kết với hệ thống không gian mở, quảng trường tại những vị trí các nút giao cắt với các tuyến giao thông chính khu vực và các trục cảnh quan.
 - Khu dân cư: Các khu dân cư được bố trí thành 13 phường, mỗi phường đều có tiện ích hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, được kết nối thuận tiện với các tiện ích đô thị qua các liên kết không gian xanh, công viên và lối đi bộ.
 - Không gian mở: Khai thác, mở rộng và kiến tạo mạng lưới mặt nước từ hệ thống sông, kênh, mương sẵn hiện hữu (như: sông Lạch Tray, sông Cấm, sông Rế, kênh An Kim Hải,...) để hình thành mạng lưới mặt nước liên hoàn gắn kết hệ thống cây xanh công viên-TDĐT, quảng trường và bến thuyền tạo không gian mở.

b) Tổ chức không gian các khu chức năng:

- **Tiểu khu I-Khu trung tâm hỗn hợp:** chia thành Khu I.1-Khu trung tâm hỗn hợp hiện hữu và Khu I.2-Khu trung tâm hỗn hợp mở rộng, trong đó:

+ Khu I.1: Hướng phát triển chính là cải tạo, chỉnh trang khu trung tâm hành chính và khu dân cư hiện hữu, ưu tiên bổ sung quỹ đất hạ tầng cơ sở để đảm bảo bán kính phục vụ. Phát triển hình thành các khu trung tâm cấp đô thị và cấp vùng, các khu dân cư mới, các công trình thương mại-dịch vụ hỗn hợp cao tầng dọc trục đường Nguyễn Trường Tộ.

+ Khu I.2: Phát triển các công trình thương mại-dịch vụ và các công trình hỗn hợp cao tầng dọc theo tuyến đường Nguyễn Trường Tộ, đường An Kim Hải và khu trung tâm mới của đô thị An Dương.

- **Tiểu khu II-Khu đô thị dịch vụ:** chia thành Khu II.1-Khu đô thị dịch vụ phía Nam đường Nguyễn Trường Tộ và Khu II.2-Khu đô thị dịch vụ phía Bắc đường Nguyễn Trường Tộ, trong đó:

+ Khu II.1: Phát triển không gian sinh thái có tầng cao trung bình và thấp tầng tại các khu dân cư hiện trạng; Ưu tiên bố trí các quỹ đất cây xanh, công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tại các khu vực đất trống, xen kẽ phục vụ chỉnh trang đô thị. Bố trí các công trình cao tầng dọc tuyến đường vành đai và các trục đường hướng tâm tại các khu vực phát triển mới.

+ Khu II.2: Phát triển không gian theo mạng lưới đường vành đai và đường trục chính đô thị, bố trí hệ thống hạ tầng công cộng dọc theo hệ thống đường vành đai nhằm phục vụ cho cư dân đô thị.

- **Tiểu khu III-Khu đô thị công nghiệp công nghệ cao:** Phát triển theo hướng phân tách đất công nghiệp khỏi các khu dân cư hiện trạng, chuyển đổi chức năng đất công nghiệp ven sông trở thành các khu logistic, kết nối với mạng lưới hệ thống cảng.

- **Tiểu khu IV-Khu đô thị công nghiệp tuần hoàn:** Lấy tuyến QL5 cũ và đường trục đô thị làm trung tâm để phát triển các khu trung tâm logistics và khu hỗn hợp đa chức năng, khu nông nghiệp công nghệ cao, gắn với làng xóm hiện trạng.

- **Tiểu khu V-Khu đô thị cửa ngõ:** Lấy tuyến QL5 cũ và đường trục đô thị làm trung tâm để phát triển các khu trung tâm logistics và khu hỗn hợp đa chức năng, khu nông nghiệp công nghệ cao, gắn với làng xóm hiện trạng.

- **Tiểu khu VI-Khu đô thị sinh thái:** chia thành Khu VI.1-Khu đô thị dịch vụ phía Tây QL.10 và Khu VI.2-Khu đô thị dịch vụ phía Đông QL.10, trong đó:

+ Khu VI.1: Lấy hệ thống sông Rê làm trung tâm để hình thành khu vực bảo vệ nghiêm ngặt, khu vực công viên cây xanh-thể dục thể thao, khu vực dân cư hiện hữu; phát triển không gian xanh đến các nhóm ở, hệ thống hạ tầng công cộng.

+ Khu VI.2: Phát triển không gian trên hệ thống sông Rế và QL10, QL5 cũ, trong đó ưu tiên xây dựng các công trình dịch vụ đô thị, công trình hỗn hợp cao tầng tại các nút giao thông chính.

- **Tiểu khu VII-Khu vui chơi giải trí sinh thái ven sông:** Phát triển thêm các hồ nước để chứa lũ và kiểm soát lũ, phát triển các công trình dịch vụ công cộng phục vụ cho người dân.

c) Thiết kế đô thị:

Lựa chọn chiều cao xây dựng công trình trên cơ sở nhu cầu sử dụng, nghiên cứu về vị trí quan sát và cao độ địa hình của từng khu vực để đảm bảo được hiệu quả sử dụng và hiệu quả về không gian.

Quy định chiều cao tầng: từ mặt sàn công trình đến mặt sàn tiếp theo của công trình xây dựng. Chiều cao tầng được quy định thống nhất theo các khu vực chức năng, gắn với dự án thiết kế đã triển khai.

Khuyến khích tăng cao xây dựng công trình tôn giáo, tín ngưỡng, an ninh quốc phòng theo thiết kế riêng. Tầng cao công trình trường học tối đa 5 tầng (trong đó: các hạng mục công trình phục vụ trực tiếp cho các hoạt động dạy học và tổ chức các hoạt động giáo dục cho trường mầm non, tiểu học không quá 03 tầng, trường THCS và PTTH không quá 04 tầng). Công trình nhà ở hiện trạng cải tạo và xây mới tối đa 7 tầng.

** Tầng cao xây dựng cho từng lô đất được quy định cụ thể trong Biểu thống kê chi tiết sử dụng đất. Đối với các công trình hiện trạng trong khu vực lập quy hoạch có tầng cao lớn hơn tầng cao khống chế tối đa thì giữ nguyên theo hiện trạng đã xây dựng. Khi cải tạo xây dựng mới phải tuân thủ theo quy định tại đồ án quy hoạch. Đối với các công trình kiến trúc đặc thù (công trình điểm nhấn) thì tầng cao, chiều cao có thể cao hơn, tuy nhiên phải đảm bảo các chỉ tiêu theo QCVN 01: 2021/BXD.*

d) Mật độ xây dựng: Quy định cụ thể đến từng ô phố, trong đó: khuyến khích các khu dịch vụ, công cộng có MĐXD tối đa $\leq 40\%$; khu vực công viên có MĐXD tối đa $\leq 5\%$, khu công viên chuyên đề có MĐXD tối đa $\leq 25\%$.

8. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố:

8.1. Quy hoạch giao thông:

a) Hệ thống giao thông đối ngoại:

- Giao thông đường bộ: nâng cấp, mở rộng QL.5 đạt lộ giới 54÷63,0m, QL.10 đạt lộ giới 68,0m, QL.17 đạt lộ giới 28,0m, đường Nguyễn Trường Tộ đạt lộ giới 68,0m.

- Giao thông đường thủy: khai thác luồng tuyến sông Cấm và sông Lạch Tray kết nối với cảng Lạch Huyện; nâng cấp, cải tạo luồng tuyến đảm bảo phục vụ cho sản xuất và vận tải hàng hoá.

- Giao thông đường sắt: triển khai các tuyến đường sắt đô thị theo quy hoạch chung thành phố, trong đó: đoạn tuyến đường sắt hiện hữu song song QL.5 được thay thế bằng tuyến đường sắt đô thị trên cao, đoạn tuyến từ QL.5 đến ga Hải Phòng nâng cấp, cải tạo thành tuyến đường sắt đô thị. Nghiên cứu xây dựng tuyến đường sắt kết nối đường sắt hiện trạng từ QL.5 đến tuyến đường sắt tốc độ cao Hà Nội-Hải Phòng.

b) Quy hoạch mạng lưới giao thông khu vực:

- Hình thành các tuyến đường chính đô thị kết nối với các trục đối ngoại lộ giới 40÷50,5m; Các tuyến đường liên khu vực kết nối với trục chính đô thị, kết nối các khu vực liên mạch lộ giới 40÷43m;

- Mạng lưới giao thông đường bộ khu vực: Hình thành các tuyến chính khu vực lộ giới 28÷30m; các tuyến đường khu vực lộ giới 23÷25m; các tuyến đường phân khu vực lộ giới 13÷16m;

- Nâng cấp cải tạo trục kết nối các khu dân cư hiện hữu tạo điều kiện kết nối thuận lợi cho khu vực hiện trạng cũ và khu vực phát triển mới. Các tuyến giao thông phục vụ công nghiệp

(Quy mô mặt cắt các tuyến đường được cụ thể hóa trong Bản đồ án quy hoạch giao thông)

c) Quy hoạch giao thông tĩnh: Bố trí các bãi đỗ xe có tổng diện tích khoảng 200,7ha. Ngoài ra, bố trí các bãi đỗ xe cao tầng, bãi đỗ xe ngầm tại các công trình dịch vụ công cộng (công viên cây xanh, công trình dịch vụ, hỗn hợp cao tầng...) trong quy hoạch. Khuyến khích việc xây dựng và sử dụng các bãi đỗ xe cao tầng, bãi đỗ xe ngầm kết hợp với các chức năng dịch vụ thương mại để nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

d) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ và tọa độ tìm đường trong đồ án quy hoạch làm cơ sở hình thành mạng lưới chung cho đô thị, được xác định chính xác trong quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư xây dựng đường giao thông hoặc khi lập hồ sơ cắm mốc giới.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp đường, quy mô, tính chất của các công trình và yêu cầu cụ thể nhưng không tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ (khoảng lùi) đảm bảo theo quy chuẩn. Khoảng lùi cụ thể sẽ được làm rõ trong các quy hoạch chi tiết. Việc cắm mốc các tuyến đường sẽ được tiến hành ở giai đoạn thiết kế chi tiết ở tỉ lệ 1/500.

- Mặt cắt ngang và hướng tuyến chính xác của các tuyến đường sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn triển khai dự án đầu tư, đảm bảo phù hợp với giải pháp quy hoạch giao thông trong hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu và đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn dài hạn.

- Đối với khu vực công nghiệp mạng lưới đường trong QHPK chỉ mang tính gợi ý, đảm bảo kết nối. Tim đường và chỉ giới đường đỏ chính xác sẽ được xác định cụ thể ở các bước sau theo nhu cầu cụ thể của từng khu, cụm công nghiệp.

8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) Giải pháp phòng chống lũ và ứng ngập đô thị:

- Đề kè: Nâng cao trình tuyến mặt đê, bề rộng đê sông hữu Cẩm, tả Lạch Tray và hữu Kinh Môn và hành lang bảo vệ tuyến đê theo quy hoạch và pháp luật chuyên ngành. Gia cố bờ mái dốc bằng kè hoặc taluy mềm tại những vị trí xung yếu như: bờ sông, kênh, hồ, chân mái taluy...(loại hình và kết cấu sẽ được cụ thể hoá ở các bước lập quy hoạch tiếp theo sau quy hoạch này).

- Công trình đầu mối: rà soát, cải tạo và hoàn trả xây mới các công tiêu, tưới tiêu kết hợp và thiết kế các trạm bơm tiêu đảm bảo vận hành và tiêu thoát lũ tốt.

- Tăng không gian trữ nước dự phòng cho khu vực (phát triển cây xanh, mặt nước, không gian bán ngập...).

- Thiết lập hành lang bảo vệ nguồn nước cho hệ thống sông, kênh trục nội đồng theo quy định của Chính phủ và các quy định hiện hành liên quan; Quản lý và không cấp phép xây dựng công trình trong phạm vi chỉ giới thoát lũ sông và hành lang bảo vệ nguồn nước trên hệ thống sông, kênh thủy lợi trên địa bàn huyện An Dương, đặc biệt là hệ thống sông Rế.

(Lưu ý: Đối với một số khu vực mặt nước liên thông kênh, mương hở...trong giai đoạn đầu khi khó khăn về đền bù giải phóng các dự án thoát nước có thể thay thế cục bộ bằng tuyến cống ngầm với khẩu độ đảm bảo năng lực thoát nước tương đương. Về dài hạn cần thay thế bằng tuyến kênh hở để đảm bảo mặt nước cảnh quan cho đô thị và quản lý tiêu thoát nước được tốt hơn).

b) Giải pháp quy hoạch cao độ nền xây dựng:

- Đối với khu vực dân cư đã ổn định; các dự án đã được duyệt và còn phù hợp thì giữ nguyên cao độ xây dựng hiện trạng và quy hoạch được duyệt.

- Đối với khu vực xây dựng mới phía trong đê thì lựa chọn cao độ xây dựng là: $H_{xd} \geq 2,46m$ (đối với khu dân dụng) và $H_{xd} \geq 2,66m$ (đối với KCN tập trung).

- Đối với khu vực được phép xây dựng phía ngoài đê thì cao độ xây dựng cần nghiên cứu giải pháp thích ứng với lũ sông.

- Cao độ xây dựng khu vực không gian mở (cây xanh, mặt nước,...) thì cho phép cao độ nền thấp hơn cao độ xây dựng công trình từ $0,5m \div 2,0m$ để giảm khối lượng đắp nền và tăng không gian trữ nước dự phòng cho đô thị.

c) Giải pháp quy hoạch thoát nước mặt:

- Lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng biệt nước thải (đối với khu vực xây dựng mới, khu công nghiệp...). Riêng đối với khu vực dân cư hiện trạng trong giai đoạn ngắn hạn vẫn sử dụng thoát nước mưa riêng và sử dụng cống bao tách nước thải và không xả trực tiếp xuống hệ thống sông Rế. Đến giai đoạn dài hạn sử dụng hệ thống thoát nước riêng để đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường.

- Trục tiêu: giữ lại tối đa hệ thống kênh mương thủy lợi, có giải pháp nắn chỉnh và hoàn trả phù hợp để đảm bảo mạng lưới kênh mương được thông suốt liên tục, đáp ứng yêu cầu tiêu thoát nước cho sản xuất và dân sinh.

- Hướng thoát: nước mưa thoát theo mạng lưới đường cống, ra trục tiêu gần nhất và tiêu thoát nước tự chảy ra sông phía ngoài đê, thông qua các cống điều tiết dưới đê hoặc tiêu cưỡng bức qua các trạm bơm tiêu khi lũ sông ngoài đê dâng cao.

- Lưu vực: toàn huyện được chia làm 02 lưu vực thoát nước mưa chính với đỉnh phân lưu là đoạn sông Rế - An Kim Hải. Cụ thể là: khu vực phía Bắc sông Rế - An Kim Hải thoát ra sông Cẩm; khu vực phía Nam sông Rế - An Kim Hải thoát ra sông Lạch Tray.

8.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nhu cầu cấp nước: khoảng $130.000\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn cấp nước: Khu vực thiết kế thuộc vùng cấp nước của nhà máy nước Vật Cách 1,2; An Dương, Cầu Nguyệt, Tràng Duệ (cấp riêng cho KCN Tràng Duệ) và nhà máy nước Kim Sơn (dự kiến). Các nhà máy nước liên thông với nhau bằng các tuyến ống, hỗ trợ cấp nước liên vùng đảm bảo an toàn cấp nước.

- Mạng lưới cấp nước: Tiếp tục sử dụng các tuyến ống cấp nước hiện có chất lượng hoạt động tốt. Thiết kế mạng lưới đường ống chính trong khu vực theo dạng mạng vòng đảm bảo cấp nước liên tục, an toàn, đáp ứng đủ nhu cầu dùng nước cho các đối tượng.

- Cấp nước cứu hỏa: Thiết kế kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống $\Phi 110\text{mm}$ trở lên, có khoảng cách tối đa giữa các hạng là $120\div 150\text{m}$ và được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước: đặt ở ngã ba, ngã tư đường phố.

8.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng đô thị:

- Tổng phụ tải điện yêu cầu khu vực khi xét đến hệ số đồng thời (0,7) và hệ số công suất (0,9) khoảng: $S_{yc}=536.713\text{ MVA}$.

- Nguồn điện: được cấp điện từ các Trạm nguồn 220kV Vật Cách (công suất $2\times 250\text{MVA}$), 220kV Đồng Hòa (công suất $2\times 250\text{MVA}$) và Trạm 220kV Đại Bản (công suất $2\times 250\text{MVA}$) thông qua các Trạm 110kV.

- Lưới điện cao thế: Xây mới tuyến 110kV giải toả công suất Trạm 220kV Đại Bản và cấp điện cho các Trạm 110kV (Nam Sơn, Đại Bản, Nomura 2...).

- Lưới trung thế: Sử dụng điện áp 22kV cấp điện cho các phụ tải trong khu vực; Cải tạo hạ ngầm các tuyến trung thế hiện hữu trong khu vực trung tâm. Các tuyến cáp ngầm được bố trí đi ngầm trên vỉa hè hoặc trong hào kỹ thuật.

- Trạm hạ thế: tiếp tục sử dụng TBA hiện có, giai đoạn sau cải tạo và chuyển đổi các trạm treo thành trạm kiểu kín, trạm hợp bộ hoặc trạm đặt trên trụ thép.

- Lưới điện hạ thế: sử dụng điện áp 380/220V ba pha bốn dây, dây trung tính nối đất trực tiếp, bán kính cấp điện không quá 500m.

- Chiếu sáng đô thị: Đầu tư xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đồng bộ, đủ tiêu chuẩn cho các tuyến đường giao thông cải tạo hoặc xây mới.

8.5. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nâng tổng đài An Dương đảm bảo dung lượng 2.000.000 thuê bao, với khoảng 17 trạm vệ tinh đảm bảo khả năng phục vụ từ 100.000÷200.000 thuê bao. Xây dựng hệ thống công bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng.

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống vỉa hè, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể tròn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị.

- Quy hoạch phân khu xác định sơ bộ hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động (vị trí, công suất các công trình đầu mối). Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động sẽ được chính xác và chi tiết hóa trong quá trình triển khai lập dự án đầu tư.

8.6. Quy hoạch thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn với nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống thấp nhất là 0,4m tính đến đỉnh cống và độ dốc tối thiểu $i=1/D$. Tổng lượng nước thải phát sinh $Q_{ngaymax}$ khoảng: 111.000 m³/ngđ.

- Lựa chọn hệ thống thoát nước: Khu vực cải tạo hoặc xây dựng mới phải xây dựng hệ thống thoát nước riêng; Khu vực dân cư hiện trạng trong giai đoạn trước mắt bổ sung tuyến cống bao trên các trục đường chính, tách nước thải từ các mương, rãnh thoát nước đưa về hệ thống thu gom tập trung theo dự án. Trong giai đoạn sau xây dựng hệ thống cống thoát nước riêng đưa về TXL nước thải tập trung; Khu vực công nghiệp nước thải sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

- Nước thải sinh hoạt: phân thành 2 lưu vực tập trung, gồm: Lưu vực An Dương 1 (Nam An Dương) xử lý nước thải sinh hoạt phía Nam An Dương; Lưu vực An Dương 2 (Bắc An Dương) xử lý nước thải sinh hoạt phía Bắc An Dương.

- Nước thải công nghiệp: hình thành 4 vùng xử lý nước thải KCN tập trung, gồm: Lưu vực KCN An Dương; Lưu vực KCN Trảng Duệ; Lưu vực KCN Nhật Bản-Hải phòng; Lưu vực KCN An Hưng-Đại Bản.

- Các hộ gia đình, cơ quan,...phải có bể tự hoại ba ngăn hợp quy cách. Nước thải sau khi xử lý qua bể tự hoại được thu gom vào hệ thống cống thoát nước thải chung. Từng bước xây dựng hệ thống thoát nước, thu gom tập trung về trạm xử lý nước thải tập trung.

- Lưu vực xử lý tập trung Nam An Dương: Diện tích khoảng 5.900ha có đường phân lưu vực dọc theo trục QL.10 từ ranh giới phía Tây Nam đến ngã ba sông Rế và kênh Tân Hưng Hồng dọc theo kênh ra sông Cấm; Nước thải được thu gom bằng cống thoát nước thải riêng, đưa về trạm xử lý tập trung tại khu đất HTKT phía Nam An Dương. Công suất dự kiến $40.000 \div 70.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, diện tích khoảng 11ha. Nước thải sau xử lý xả ra sông Lạch Tray.

- Lưu vực xử lý tập trung Bắc An Dương: Diện tích khoảng 5.700ha, nước thải được thu gom bằng cống thoát nước thải riêng, đưa về trạm xử lý tập trung nằm khu vực đất HTKT phía Bắc An Dương. Công suất dự kiến $30.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, diện tích khoảng 3÷5ha, nước thải sau xử lý xả ra sông Cấm.

- Nước thải công nghiệp, sản xuất: Đối với 4 KCN tập trung dự kiến xây dựng mới và cải tạo 04 trạm tập trung (TXL KCN An Hưng-Đại Bản công suất $6.000 \div 8.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, TXL KCN Trảng Duệ công suất $10.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, TXL KCN An Dương $4.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, TXL CN Nhật Bản-Hải Phòng công suất $10.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$). Vị trí, quy mô công nghệ TXL sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

- Quy hoạch phân khu xác định sơ bộ hệ thống thoát nước và xử lý nước thải (vị trí, công suất các công trình đầu mỗi trạm xử lý; hướng tuyến thoát nước; khẩu độ cống thoát nước; vị trí các trạm bơm chuyên bậc). Hệ thống thoát nước và xử lý nước thải sẽ được chính xác và chi tiết hóa trong quá trình triển khai lập dự án đầu tư.

8.7. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Quản lý chất thải rắn:

Tổng lượng CTR dự kiến khoảng 851tấn/ngày. Bố trí 2÷3 trạm trung chuyển CTR sinh hoạt tại khu vực phía Bắc, Nam với bán kính phục vụ 10km. Mỗi trạm có quy mô khoảng 0,5ha (hợp khối trong khu vực đất HTKT-Trạm xử lý).

Quy hoạch tối thiểu mỗi đơn vị ở có từ 2÷3 điểm tập kết; CTR sau thu gom chuyển về các khu xử lý CTR tập trung của thành phố.

b) Quản lý nghĩa trang:

Đối với các nghĩa trang còn diện tích sử dụng phải thực hiện bổ sung hệ thống tường rào, cây xanh cách ly. Khi hết diện tích sẽ xây dựng Kế hoạch đóng cửa, cải tạo thành công viên nghĩa trang hoặc khi có nhu cầu sử dụng đất sẽ di chuyển đến khu vực nghĩa trang tập trung của thành phố.

Các nghĩa trang nhỏ lẻ, nghĩa trang không đảm bảo khoảng cách vệ sinh môi trường, nằm trong khu vực dự kiến phát triển đô thị thì tiến hành đóng cửa, không chôn cất, tiến tới di dời khi thay đổi kế hoạch sử dụng đất.

Khuyến khích hình thức hỏa táng theo chủ trương chung của Nhà nước.

9. Giải pháp Bảo vệ Môi trường:

- Giải pháp quy hoạch:

+ Kiểm soát ô nhiễm môi trường khu vực công nghiệp (Tràng Duệ, Nomura...): Xử lý chất thải, nước thải đảm bảo các quy chuẩn môi trường; Đầu tư công nghệ sạch, thiết lập hành lang xanh cách ly giữa các KCN với các công trình khác.

+ Đầu tư đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật tại các khu dân cư, công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ... để kiểm soát và giảm thiểu các nguy cơ ô nhiễm môi trường

+ Bảo vệ và phục hồi hệ sinh thái, kênh rạch, sông (Sông Rế, sông Cẩm, Sông Lạch Tray...). Bảo vệ hành lang các tuyến sông chống lấn chiếm kênh rạch, sông. Thiết lập hành lang cây xanh dọc các tuyến đường giao thông.

+ Khu vực cần phải bảo tồn và hạn chế các đề xuất xây dựng: Khu vực bảo tồn cảnh quan, tín ngưỡng, tôn giáo, an ninh quốc phòng, nghĩa trang, đầu mối hạ tầng.

- Giải pháp kỹ thuật và chính sách quản lý:

+ Cấp thiết đầu tư hệ thống xử lý nước thải riêng và chất lượng nước trước khi thải ra môi trường đạt tiêu chuẩn theo quy định.

+ Áp dụng công nghệ sản xuất sạch, hiện đại, lắp đặt các thiết bị xử lý chất thải sinh hoạt, công nghiệp... tại các khâu phát sinh ô nhiễm từ sản xuất.

+ Giảm thiểu ô nhiễm bụi và tiếng ồn bằng việc gia tăng trồng cây xanh khuôn viên trong các khu công nghiệp, khu dân cư, công trình hạ tầng kỹ thuật như trạm trung chuyển, trạm xử lý nước thải, nghĩa trang, các tuyến giao thông...;

+ Xây dựng chính sách tạo điều kiện cho người dân, doanh nghiệp từng bước di chuyển các cơ sở sản xuất trong các khu dân cư hiện hữu vào các Khu công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung của thành phố.

10. Tổ chức không gian ngầm:

Ranh giới khu vực xây dựng ngầm trong bản vẽ hồ sơ mang tính chất định hướng, được cụ thể hóa ở giai đoạn sau theo tính toán nhu cầu sử dụng, đảm bảo chỉ tiêu đã được quy định tại đồ án quy hoạch. Việc xây dựng các công trình ngầm, phần ngầm của các công trình xây dựng phải đảm bảo phù hợp với không gian xây dựng ngầm trong đồ án quy hoạch đô thị và quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị được quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010.

11. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện:

a) Các dự án hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Nâng cấp, mở rộng các tuyến QL5, QL10, đường Nguyễn Trường Tộ; Xây dựng hoàn thiện các trục đường vành đai, các trục đường phục vụ công nghiệp; Xây dựng các bãi đỗ xe trong khu vực trung tâm; Triển khai dự án cải tạo, nâng cấp đường mương An Kim Hải, Dự án xây dựng đường An Dương 1,..., và các dự án xây dựng cầu kết nối giữa huyện An Dương và các quận, huyện lân cận.

- Chuẩn bị kỹ thuật: Hoàn thiện dự án cấm mốc hành lang bảo vệ sông Rế, Kiên cố hoá các kênh thủy lợi chính thuộc hệ thống kênh An Hải; hoàn thiện đồng bộ công thoát nước mưa dọc các trục giao thông chính; nâng cấp mở rộng các cống tiêu chính qua đê sông Cấm, Lạch Tray.

- Cấp nước: cải tạo nâng công suất NMN Vật Cách; lắp đặt các tuyến ống cấp nước phủ kín mạng giao thông theo quy hoạch.

- Cấp điện: Xây mới Trạm 220Kv An Dương, giai đoạn đầu công suất 250MVA; cải tạo hạ ngầm lưới điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng khu vực trung tâm đô thị.

- Thông tin liên lạc: Cải tạo, nâng cấp các trạm vệ tinh và công suất đường truyền tuyến cáp từ tổng đài An Dương đến các trạm.

- Thoát nước thải: Đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải Bắc An Dương công suất đợt đầu 20.000m³/ngđ; đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải Nam An Dương công suất đợt đầu 40.000m³/ngđ.

- Môi trường: Các dự án ưu tiên về đầu tư công nghiệp công nghệ cao, giảm phát thải khí nhà kính trong ngành công nghiệp (KCN Trảng Duệ, An Dương..). Các dự án về xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị, KCN tăng cường khả năng chống ngập, chống chịu dài hạn và ứng phó với BĐKH; Các dự án ưu tiên về cải tạo và bảo vệ cảnh quan sông Rế, sông Lạch Tray, sông Cấm..

- Trường hợp các công trình, dự án hạ tầng kỹ thuật chưa được xác định trong đồ án quy hoạch thì thực hiện theo các quy định, quy hoạch chuyên ngành liên quan trên cơ sở tính toán nhu cầu, công suất của các dự án, đảm bảo phục vụ lợi ích cộng đồng dân cư và nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương, được xác định và cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch chi tiết.

b) Các dự án hạ tầng kinh tế-xã hội:

Hình thành các khu trung tâm hành chính, trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm văn hoá, thể dục thể thao...; Xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu tại khu vực. Tiếp tục cải tạo, xây dựng các khu vực di tích, các khu vực dịch vụ du lịch phát triển theo quy hoạch. Lập các dự án phát triển kiến trúc, cải tạo cảnh quan đô thị.

c) Nguồn lực thực hiện:

Sử dụng nguồn vốn đầu tư từ ngân sách Trung ương và ngân sách thành phố, các nguồn viện trợ, đầu tư của các tổ chức trong và ngoài nước. Phát huy tối đa nội lực của địa phương. Khuyến khích nguồn vốn đầu tư từ nhiều thành phần kinh tế; đẩy mạnh xã hội hóa trong các lĩnh vực y tế, giáo dục, văn hoá-thể thao...

Khai thác tốt hệ thống hạ tầng đô thị hiện hữu, đẩy mạnh khai thác quỹ đất, tài sản công, tài nguyên của địa phương và các nguồn khác để tạo vốn xây dựng hệ thống hạ tầng.

Xây dựng cơ chế, chính sách phù hợp đặc điểm của đô thị và môi trường đầu tư hấp dẫn nhằm thu hút, khuyến khích các thành phần kinh tế cùng tham gia vào quá trình xây dựng phát triển theo định hướng quy hoạch.

d) Phân đợt đầu tư:

- Đợt 1: Tập trung đẩy mạnh cải tạo, chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng để nâng cao đời sống của người dân. Bước đầu hình thành các dự án giao thông trục chính.

- Đợt 2 (ngắn hạn): Hình thành các khu chức năng chính (Trung tâm dịch vụ tài chính, hành chính, thể dục thể thao-văn hoá) ven đường Nguyễn Trường Tộ. Hình thành các dự án công viên ven sông Lạch Tray và sông Rế.

- Đợt 3 (dài hạn): Hình thành các khu vực trung tâm phía Tây-Bắc, các trung tâm nghiên cứu, đào tạo. Hoàn thiện công viên ven sông Cẩm.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý quy hoạch theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực đô thị An Dương

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Ủy ban nhân dân huyện An Dương:

- Tổ chức công bố công khai, lưu trữ và lưu giữ hồ sơ Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực đô thị An Dương được phê duyệt theo quy định; Việc công bố, công khai đồ án quy hoạch chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt; lập Kế hoạch cắm mốc giới, trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành, làm cơ sở để triển khai thực hiện cắm mốc giới theo đồ án quy hoạch; Lập Kế hoạch đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

- Chịu trách nhiệm đánh giá, rà soát hiện trạng, số liệu các quy hoạch, dự án đã và đang triển khai trong Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực đô thị An Dương được đồng bộ và thống nhất giữa các cấp độ quy hoạch (quy hoạch chung thành phố, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết), không để xảy ra chồng lấn, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện.

- Đối với các công trình, dự án sai phạm trên địa bàn, để tránh lãng phí tài nguyên đất đai và đảm bảo môi trường, không hợp thức các sai phạm, tăng diện

tích công cộng phục vụ người dân: chỉ cho phép cấp nhật phần diện tích còn lại để sử dụng vào mục đích công cộng và cây xanh sau khi đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết luận và được xử lý đảm bảo về mặt pháp lý, không để phát sinh tranh chấp, khiếu kiện.

- Khi triển khai thực hiện các dự án theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực đô thị An Dương phải đảm bảo tuân thủ các quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch và các quy định pháp luật hiện hành liên quan; không gây thất thoát lãng phí, tính toán đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ cảnh quan môi trường, bảo đảm sự đồng thuận của cộng đồng dân cư, phát triển hài hòa, giữ gìn cảnh quan môi trường, đáp ứng về an ninh-quốc phòng.

- Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có vướng mắc, Ủy ban nhân dân huyện An Dương báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét quyết định.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định và lưu trữ, lưu giữ hồ sơ Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực đô thị An Dương theo quy định; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện theo đồ án quy hoạch đảm bảo tuân thủ theo quy định pháp luật.

3. Giao các Cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện An Dương triển khai thực hiện Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực đô thị An Dương trong xây dựng, phát triển hệ thống hạ tầng xã hội, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chung thành phố và các quy hoạch ngành liên quan, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất, tuân thủ quy định pháp luật.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Các đồ án quy hoạch đã phê duyệt có nội dung không phù hợp với nội dung Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực đô thị An Dương thì thực hiện theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực đô thị An Dương.

Điều 5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Khoa học và Công nghệ, Giao thông vận tải, Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện An Dương và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. ✱

Nơi nhận:

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Anh Quân