

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Số: 1199 /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 16 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
quận Ngô Quyền đến năm 2040**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 của Chính phủ 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 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 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

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

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 (sau đây gọi tắt là QH-1516);

Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (sau đây gọi tắt là QHC-323);

Căn cứ Quyết định số 2224/QĐ-UBND ngày 11/11/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2025;

Căn cứ Kế hoạch số 178/KH-UBND ngày 16/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về triển khai thực hiện các quy hoạch sau điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt;

Căn cứ Quyết định số 995/QĐ-UBND ngày 03/4/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040;

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 2657-TB/TU ngày 25/3/2025 về Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040;

Theo kết quả thẩm định và đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 45/TTr-SXD ngày 26/3/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040 với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án:

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới:

- Vị trí: Thuộc khu vực trung tâm lõi của thành phố (gồm 04 quận: Hồng Bàng, Ngô Quyền, Lê Chân, Kiến An).

- Phạm vi lập quy hoạch: thuộc địa giới hành chính hiện trạng của quận Ngô Quyền.

- Ranh giới lập quy hoạch: Phía Đông: giáp quận Hải An; Phía Tây: giáp các quận Hồng Bàng, Lê Chân; Phía Nam: giáp quận Dương Kinh (với ranh giới là sông Lạch Tray); Phía Bắc: giáp thành phố Thủy Nguyên (với ranh giới là sông Cấm).

3. Thời hạn quy hoạch: Đến năm 2040 (theo thời hạn của QHC-323).

4. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích: khoảng **1.120,0 ha** (làm tròn).

- Quy mô dân số:

+ Quy mô dân số hiện trạng (tính đến hết năm 2023): khoảng **166.969 người**.

+ Quy mô dân số quy hoạch dự báo đến năm 2040: khoảng **195.000 người**.

5. Tính chất, chức năng:

- Là khu vực thuộc đô thị nội đô lịch sử, gắn với trung tâm kinh tế, văn hoá, khoa học kỹ thuật, thương mại, dịch vụ thành phố Hải Phòng; có trung tâm là khu phố có giá trị lịch sử, kiến trúc Hải Phòng và phụ cận; bao gồm các chức năng

chính của đô thị là các đơn vị ở, các nhóm nhà ở, giáo dục, văn hoá, dịch vụ - thương mại, y tế, cây xanh thể dục thể thao và hệ thống giao thông, bãi đỗ xe, khu hạ tầng kỹ thuật...

- Là đầu mối giao thông: đường sắt, đường bộ và đường thủy (gắn liền với khu vực cảng nội địa, dịch vụ du lịch ven sông Cẩm).

- Có vị trí quan trọng về quốc phòng - an ninh và bảo vệ môi trường.

6. Mục tiêu, định hướng quy hoạch:

6.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa QHC-323 đã được phê duyệt; phục vụ công tác quản lý đô thị, khai thác sử dụng đất theo đúng quy hoạch.

- Phát triển đô thị quận Ngô Quyền là nội đô lịch sử với vai trò là trung tâm kinh tế, văn hoá, khoa học kỹ thuật của thành phố Hải Phòng, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch vùng duyên hải ven biển Bắc Bộ.

- Kết nối về lịch sử với thành phố đương đại và bảo tồn giá trị văn hoá đô thị cảng với vai trò là hạt nhân, đầu mối giao thông thủy ven sông Cẩm và giao thông đường sắt đô thị.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị hiện đại đồng bộ và phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội của quận Ngô Quyền.

6.2. Định hướng phát triển:

a) *Định hướng chung (định hướng phát triển theo QHC-323):* quận Ngô Quyền thuộc khu vực đô thị trung tâm, là khu đô thị cũ gắn với trung tâm kinh tế, văn hóa, khoa học kỹ thuật, thương mại, dịch vụ thành phố Hải Phòng.

b) Định hướng cụ thể:

- Đối với khu phố có giá trị lịch sử, kiến trúc được định hướng bảo tồn, tôn tạo các không gian, các công trình kiến trúc có giá trị cao, cải tạo cảnh quan, nâng cấp hạ tầng để tạo dựng được bản sắc của một đô thị có bề dày lịch sử.

- Các khu phố cũ được từng bước hiện đại hoá, bổ sung và hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Ưu tiên cải tạo chỉnh trang kiến trúc cảnh quan các tuyến phố, hệ thống kênh, sông hồ, các công viên, vườn hoa và các không gian mở khác gắn với không gian đi bộ.

- Điều chỉnh lại các chức năng sử dụng đất cho phù hợp với các định hướng mới của thành phố, trên cơ sở di dời các cơ sở công nghiệp, kho bãi, cảng gây ô nhiễm hoặc kém hiệu quả để tái thiết lại đô thị và bổ sung quỹ đất cho hệ thống hạ tầng, cây xanh và các chức năng đô thị còn thiếu trong khu vực; tái thiết các khu nhà ở, chung cư cũ xuống cấp, từng bước di chuyển ra các khu chung cư mới theo hướng hiện đại, tiện nghi. Các tuyến phố mới mở trong khu vực phải quy hoạch và khai thác tốt và hiệu quả quỹ đất hai bên đường.

- Tái thiết khu vực bờ Nam sông Cẩm thành một dải cảnh quan đô thị văn hóa, hiện đại. Kiểm soát mật độ cư trú và các hoạt động xây dựng tái thiết đô thị phù hợp để đảm bảo không quá tải cho hệ thống hạ tầng đô thị. Kiểm soát hạn chế phương tiện giao thông cơ giới trong khu vực lõi trung tâm, bổ sung các bãi đỗ xe công cộng và các bãi đỗ xe trong công trình.

- Phát triển giao thông công cộng và công trình ngầm đô thị, phát triển các trung tâm đô thị gắn với giao thông công cộng theo mô hình TOD.

7. Các chức năng sử dụng đất chính, quy hoạch sử dụng đất:

a) *Công trình công cộng đô thị (cấp thành phố và khu vực)*: Tổng diện tích khoảng 85,29ha.

b) *Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị (ngoài đơn vị ở)*: Tổng diện tích khoảng 87,60ha; bao gồm: công viên, vườn hoa, cây xanh TĐTT, mặt nước (tính 50%), quảng trường, đường dạo, khu vui chơi giải trí...tại các khu vực đã được xác định theo QHC-323.

c) *Đất giao thông cấp đô thị và cấp vùng*: Tổng diện tích khoảng 227,69ha, gồm: Đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực, đường phân khu vực, đường sắt đô thị.

d) *Đất giáo dục đô thị (trường THPT)*: Tổng diện tích khoảng 7,87ha; 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 12 đơn vị ở)*: bố trí các chức năng cơ bản của đô thị chủ yếu phục vụ nhu cầu ở; bao gồm: các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông (đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở) và bãi đỗ xe cho đơn vị ở, trong đó:

- *Đất công cộng đơn vị ở*: Tổng diện tích khoảng 6,92ha; bao gồm các loại 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 46,21ha; bao gồm vườn hoa, sân bãi thể dục thể thao, khu vui chơi giải trí phục vụ cho người dân và đạt chỉ tiêu theo quy hoạch.

- *Đất trường học (trung học cơ sở, tiểu học, mầm non)*: Tổng diện tích khoảng 28,58ha; bao gồm: Đất trường trung học cơ sở, đất trường tiểu học, đất trường mầm non. Các lô đất được bố trí tại trung tâm các đơn vị ở, nhóm ở đảm bảo quy mô, bán kính phục vụ và các công trình được xây dựng mới kết hợp cải tạo, chỉnh trang nâng cấp đối với trường hiện có nhằm đạt các chỉ tiêu theo ngành giáo dục.

- *Đất nhóm nhà ở*: Tổng diện tích khoảng 417,86ha; bao gồm: đất nhóm ở mới và đất nhóm ở hiện trạng có cải tạo chỉnh trang nhằm 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...). Trong đó, đất xây dựng Nhà ở xã hội sẽ được bố trí trong quy hoạch đất nhóm nhà ở mới, đảm bảo phù hợp với Chương trình, Kế hoạch nhà ở được phê duyệt.

f) *Đất hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ, công cộng đô thị*: Tổng diện tích khoảng 67,91ha; là các lô đất 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.....

g) *Đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng*: Tổng diện tích khoảng 4,67ha.

h) *Đất an ninh*: Tổng diện tích khoảng 4,69ha.

i) *Đất quốc phòng*: Tổng diện tích khoảng 9,91ha.

k) *Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác*: Tổng diện tích khoảng 5,26ha, gồm: Đất trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm điện, đê và hành lang bảo vệ đê, cây xanh cách ly...

l) *Đất trụ sở cơ quan (Quận và thành phố)*: Tổng diện tích khoảng 11,80ha; trong đó: có một số cơ sở phải di chuyển sử dụng để đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng xã hội... sau khi di chuyển, Ủy ban nhân dân thành phố quyết định mục đích sử dụng quỹ đất này trên cơ sở nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Ký hiệu	Tỷ Lệ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN (A+B)	1.120,00		
A	Đất xây dựng (I+II)	1.044,12		100,00
I	Đất dân dụng	952,34		91,21
1	Đất đơn vị ở	499,57		47,85
1.1	Đất nhóm nhà ở	417,86		
	<i>Đất nhóm nhà ở hiện trạng</i>	341,96	HT	
	<i>Đất nhóm nhà ở trong các dự án phát triển nhà</i>	75,90	NO	
1,2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	35,50		
	<i>Đất y tế (trạm y tế)</i>	0,92	YT	
	<i>Đất giáo dục (trường mầm non, tiểu học, THCS)</i>	28,58	GD	
	<i>Đất văn hóa - TDTT</i>	2,62	VH-TT	
	<i>Chợ</i>	1,80	DV	
	<i>Đất cơ quan, trụ sở</i>	1,58	CQ	
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	46,21	CX	
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	67,91		6,50
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị (quận)	63,22		6,05

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Ký hiệu	Tỷ Lệ (%)
	Đất trung tâm y tế	1,41		
	Đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	9,70	VH-TT	
	Đất giáo dục (trường THPT)	7,87	GD	
	Đất thương mại dịch vụ	40,96	DV	
	Đất cơ quan, trụ sở	3,28	CQ	
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	71,56	CXDT	6,85
5	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)	1,37	CXCD	0,13
6	Đất ao hồ, mặt nước	26,67	MN	2,55
7	Đất giao thông bãi đỗ xe đô thị	222,04		21,27
	Đất giao thông	202,24		
	Đất bãi đỗ xe	19,80	BX	
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	3,13	KT	0,30
II	Đất ngoài dân dụng	91,78		8,79
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng ngoài đô thị (cấp thành phố)	22,07		
2	Đất cây xanh TDTT (sân vận động Lạch Tray)	2,70	CXTT	
3	Đất trung tâm đào tạo nghiên cứu	11,64	DT	
4	Đất cơ quan, trụ sở ngoài đô thị (cấp thành phố)	8,52	CQ	
5	Đất an ninh, quốc phòng	14,60	AN,QP	
6	Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	4,67	TG	
7	Đất giao thông đối ngoại	25,45		
8	Đất hạ tầng kỹ thuật khác ngoài đô thị	2,13	KT	
B	Đất khác	75,88		
	Đất sông, suối, mặt nước chuyên dùng	75,88		

8. Phân khu chức năng, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị:

8.1. Phân khu chức năng:

Đô thị quận Ngô Quyền được phân làm 03 khu vực chính: Khu vực đô thị cũ hiện hữu, lịch sử (tại các khu vực đô thị cũ); Khu vực cải tạo, chỉnh trang đô thị và khu vực tái thiết đô thị. Các khu vực trên được liên kết với nhau bằng các trục giao thông chính (đường Nguyễn Bình Khiêm, đường Lê Thánh Tông, đường Lạch Tray - Cầu Đất, đường Lê Hồng Phong - Nguyễn Trãi, đường Đà Nẵng - Điện Biên Phủ...); cụ thể:

a) Khu vực đô thị cũ hiện hữu, lịch sử (tại các khu vực đô thị cũ):

Bao gồm các phường: Cầu Đất, Gia Viên, Lạch Tray; dân số quy hoạch: khoảng 90.000 người; diện tích: khoảng 368ha; tính chất: là khu vực trung tâm đô thị lịch sử, trung tâm văn hóa, trung tâm thương mại của thành phố; được chia thành 05 đơn vị ở:

- Đơn vị ở số 1 (phường Cầu Đất): diện tích khoảng 43ha.

- Đơn vị ở số 2, 3 (phường Gia Viên): diện tích khoảng 209ha.

Đơn vị ở số 4, 5 (phường Lạch Tray): diện tích khoảng 116ha.

b) Khu vực cải tạo, chỉnh trang đô thị:

Bao gồm các phường: Đông Khê, Đằng Giang; dân số quy hoạch: khoảng 43.000 người; diện tích: khoảng 357ha; tính chất: là khu vực làng xóm đô thị hóa và khu vực phát triển đô thị mới (Khu đô thị ngã 5 – sân bay Cát Bi); được chia làm 03 đơn vị ở:

- Đơn vị ở số 1 (phường Đông Khê): diện tích khoảng 169ha.

- Đơn vị ở số 2, 3 (phường Đằng Giang): diện tích khoảng 188ha.

c) Khu vực tái thiết đô thị:

Bao gồm các phường: Cầu Tre, Vạn Mỹ, Máy Chai; dân số quy hoạch: khoảng 62.000 người; diện tích: khoảng 395ha; tính chất: là khu vực các nhà máy, xí nghiệp, kho tàng, bến cảng hiện hữu, chung cư cũ...được quy hoạch chuyển đổi chức năng. Theo đó, ưu tiên quy hoạch công viên cây xanh, công trình công cộng, hỗn hợp đa chức năng...; được chia làm 04 đơn vị ở:

- Đơn vị ở số 1(phường Vạn Mỹ): diện tích khoảng 108ha.

- Đơn vị ở số 2 (phường Cầu Tre): diện tích khoảng 46ha.

- Đơn vị ở số 3, 4 (phường Máy Chai): diện tích khoảng 241ha.

8.2. Tổ chức không gian tổng thể đô thị:

a) 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 quận; Khu trung tâm văn hóa-TDĐT ven sông Cấm; Khu trung tâm nghiên cứu-đào tạo; Trung tâm y tế; Khu trung tâm hỗn hợp-dịch vụ cấp vùng; 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.

b) Khu dân cư: Các khu dân cư tổ chức theo 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.

c) Không gian mở: Khai thác, mở rộng và kiến tạo mạng lưới mặt nước từ hệ thống sông, kênh, mương hiện hữu (sông Cấm, sông Lạch Tray, kênh Đông Bắc, Hồ Quần ngựa, Hồ Tiên Nga, Hồ Phương Lưu...) 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.

8.3. Tổ chức không gian các khu chức năng:

a) Khu vực đô thị hiện hữu lịch sử: Hướng phát triển chính là cải tạo, chỉnh trang.

- Nghiên cứu khoanh vùng bảo vệ cấu trúc khu phố có giá trị về lịch sử, kiến trúc, bảo tồn giá trị văn hoá đô thị cảng. Tôn tạo các công trình có giá trị về lịch sử, kiến trúc.

- Thiết kế đô thị và cải tạo chỉnh trang các không gian văn hoá đặc trưng của trung tâm đô thị lịch sử, như quảng trường văn hoá, trục đi bộ, phố hoạt động ban đêm v.v... để tổ chức các hoạt động văn hoá cộng đồng và phục vụ du lịch;

- Di dời cảng để mở rộng không gian đô thị bên bờ sông Cấm.

b) Khu vực cải tạo, chỉnh trang đô thị: Là khu vực đô thị phát triển, hướng phát triển chính là chỉnh trang và xây dựng mới theo hướng hiện đại, bền vững.

c) Khu vực tái thiết đô thị: Các khu đất sau khi di chuyển nhà máy, kho bãi, cảng hàng hoá sẽ dành để phát triển đô thị; cụ thể:

- Ưu tiên các công trình dịch vụ - công cộng, công trình văn hoá, nghệ thuật, công trình dịch vụ, thương mại, du lịch phục vụ nhu cầu của cộng đồng và chỉnh trang đô thị.

- Phát triển không gian cây xanh, mặt nước ven bờ sông Cấm, kết hợp phát triển du lịch, vui chơi giải trí, TDTT và đô thị đa chức năng.

8.4. Thiết kế đô thị:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian theo định hướng của QHC-323.

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể trong đô thị; phải có tính kế thừa kiến trúc cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện đặc điểm tự nhiên từng khu vực trong đô thị, phát huy các giá trị truyền thống để giữ gìn bản sắc của từng khu vực trong kiến trúc cảnh quan đô thị.

- Khai thác hợp lý các khu vực cảnh quan thiên nhiên hiện có tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

- Bố trí các công trình cao tầng điểm nhấn dọc các trục đường chính đô thị và các khu vực có tầm nhìn thuận lợi.

- Tuân thủ khống chế chiều cao tĩnh không.

- Tuân thủ quy hoạch sử dụng đất, các chỉ tiêu đã được thiết chế trong quy hoạch phân khu.

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành khác liên quan.

** Tầng cao xây dựng cho từng lô đất được quy định cụ thể trong Bảng Thống kê chi tiết sử dụng đất. 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.*

** Mật độ xây dựng: Quy định cụ thể đến từng ô phố và cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết và tuân thủ các quy định hiện hành.*

9. Nội dung điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

9.1. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Giao thông đường thủy:

+ Đường biển: Theo quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1579/QĐ-TTg ngày 22/9/2021 và các quy hoạch chuyên ngành khác có liên quan.

+ Đường sông: Sông Lạch Tray (cấp 2); Xây dựng các bến tàu du lịch phục vụ du lịch ven sông Cẩm.

- Giao thông đường sắt:

+ Đoạn đường sắt Hà Nội – Hải Phòng từng bước được chuyển đổi và xây dựng thành đường sắt đô thị (đường đôi, khổ 1435).

+ Ga khách Hải Phòng: quy hoạch giữ lại 1 phần ga hành khách & dịch vụ sửa chữa toa xe, dịch vụ ga sau khi chuyển đổi thành đường sắt đô thị qua ga.

- Giao thông đường bộ: Quốc lộ 5 (đường Nguyễn Bình Khiêm - đoạn trùng tuyến với đường vành đai 1): lộ giới 54,0m; Đường vành đai 1 (đoạn tuyến trùng với đường Lê Thánh Tông và đường Hoàng Diệu): lộ giới 28,0m; Đường vành đai 2 (đường Bùi Viện đoạn qua nút giao cầu Rào 1): lộ giới 50,5m.

b) Giao thông khu vực:

- Quy hoạch các tuyến đường chính đô thị, lộ giới từ 28,0m đến 64,0m; Đường chính khu vực quy hoạch, lộ giới từ 35,0m đến 40,0m; Đường liên khu vực, lộ giới từ 25,0m đến 36,5m; Đường khu vực và phân khu vực, lộ giới từ 13,0m đến 22,0m.

- Khu vực đô thị cũ: Cơ bản giữ nguyên mặt cắt hiện trạng, tiếp tục cải tạo nâng cấp mặt đường, hè đường theo tiêu chuẩn. Chiều rộng lộ giới từ 13,0m đến 21,0m.

- Nâng cấp cải tạo trực 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.

c) Nút giao thông khác mức:

- Quy hoạch các nút giao thông khác mức, gồm: Nút cầu vượt Lê Hồng Phong-Nguyễn Bình Khiêm; nút giao đường Nguyễn Trãi với đường Lê Hồng Phong; nút giao ngã 6 Máy Tơ cũ; nút giao đường Lê Thánh Tông và đường cứng hóa kênh Đông Bắc; nút giao đường cầu Đất, đường Lạch Tray và đường Tô Hiệu, đường Lê Lợi; nút giao đường Lạch Tray và đường An Đà, Nguyễn Bình Khiêm, Nguyễn Văn Linh; nút giao đường Lê Quang Đạo và đường Nguyễn Bình Khiêm...và bổ sung các nút giao khác mức khác khi nhu cầu giao thông tăng.

d) Giao thông tĩnh:

- Quy hoạch các bãi đỗ xe cao tầng tập trung và các bãi đỗ xe ngầm tập trung tại các công viên, tổng diện tích khoảng 19,5ha (Dành tối thiểu 10% quỹ đất để bố trí trạm sạc xe điện).

- Bãi đỗ xe trong công trình: Các công trình xây dựng hỗn hợp, thương mại dịch vụ, nhà ở chung cư, nhà ở thu nhập thấp,... xây dựng mới đều bố trí bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ trên tầng cao và bãi đỗ xe nội khu đảm bảo nhu cầu bãi đỗ xe của công trình xây dựng (nếu có bãi đỗ xe riêng, yêu cầu bắt buộc phải có trạm sạc dành cho xe điện).

- Khuyến khích các công trình nhà dân dụng xây dựng mới trong điều kiện cho phép xây dựng gara đỗ xe phục vụ nhu cầu cá nhân.

e) Hệ thống cầu:

- Cải tạo nâng cấp các cầu hiện có; xây dựng mới cầu Nguyễn Trãi, cầu Máy Chai... qua sông Cẩm.

f) Hệ thống giao thông công cộng:

- Đường sắt đô thị (03 tuyến): Tuyến đường sắt đô thị chạy dọc theo tuyến đường Lê Hồng Phong – Nguyễn Trãi kết nối sân bay Cát Bi với khu đô thị Bắc Sông Cẩm; Tuyến đường sắt đô thị chạy dọc Vành đai 2 (đường Bùi Viện); Bổ sung thêm 01 tuyến đường sắt đô thị từ việc chuyển đổi đoạn đường sắt Hà Nội-Hải Phòng cũ chạy qua địa bàn Hải Phòng và xây mới đường sắt đô thị đường đôi khổ 1435.

- Mạng lưới xe buýt: Nâng cấp cải tạo 05 tuyến xe buýt hiện có gồm: 01 tuyến đi Đồ Sơn, 01 tuyến đi Kiến An, 01 tuyến đi An Lão, 01 tuyến đi Thủy Nguyên và 1 tuyến đi An Dương. Quy hoạch mở các tuyến mới đi Thủy Nguyên và An Dương. Các trạm xe bus được bố trí trên các đường chính khu vực và đường liên khu vực với khoảng cách các trạm 300-500m.

g) 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 tim 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.

- 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.

9.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

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

- Đề kè: Cải tạo, nâng cấp tuyến đề tả sông Lạch Tray; Quy hoạch tuyến đề giáp bờ Nam sông Cấm (hình thức đề: bê tông cốt thép dạng tường chắn). Cao trình đỉnh đề sẽ được nghiên cứu cụ thể theo quy hoạch chi tiết của dự án và các quy hoạch chuyên ngành có liên quan, bảo đảm an toàn chống ngập lụt, quy hoạch thoát lũ, biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

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

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

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

- Đối với khu vực xây dựng mới $H_{xd} \geq 2,3m$; các khu vực hiện hữu có cốt nền thấp $< +2,3m$, từng bước cải tạo nâng dần cốt nền xây dựng đạt $\geq +2,30m$.

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

- 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 $0,5m \div 2,0m$.

c) Giải pháp quy hoạch thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước mặt trong khu vực đô thị cũ tiếp tục được cải tạo nâng cấp thành hệ thống thoát nước nửa riêng. Đối với khu vực xây dựng mới, mạng lưới cống thoát nước mưa sẽ được tách riêng.

- Hướng thoát: nước mưa thoát theo mạng lưới đường cống, ra trực tiêu gần nhất và tiêu thoát nước tự chảy ra sông, thông qua các cống điều tiết.

- Cải tạo, nạo vét các hồ điều hòa và hệ thống cống thoát nước hiện trạng, quy hoạch xây dựng mới thêm một số tuyến cống thoát nước để tăng cường khả năng tiêu thoát nước mưa.

- Dự kiến công hóa tuyến đường Đông Bắc đoạn nối từ đường Lê Thánh Tông đến đường Lê Hồng Phong tiếp đến hồ Tiên Nga và hồ An Biên để xây dựng thành đường giao thông.

- Duy tu bảo dưỡng, nâng cấp cải tạo 2 trạm bơm hiện trạng (trạm bơm Máy Đền và trạm bơm Ba Tổng). Quy hoạch bổ sung thêm các trạm bơm cưỡng bức phía bờ Nam sông Cấm để tăng cường khả năng tiêu thoát nước khi thời tiết cực đoan kết hợp triều cường.

- Lưu vực: toàn quận được chia làm 05 lưu vực thoát nước mưa chính gồm: Giới hạn từ đường Lê Thánh Tông đến sông Cấm; Giới hạn từ đường Lê Thánh Tông đến đường Đà Nẵng; Lưu vực phía Đông Bắc đường Lê Hồng Phong, giới hạn bởi đường Đà Nẵng và đường Lê Hồng Phong; Lưu vực phía Tây Nam đường Lê Hồng Phong, giới hạn bởi đường Đà Nẵng, Trần Phú, Cầu Đất, Lạch Tray, Nguyễn Bình Khiêm và Lê Hồng Phong; Lưu vực phía Nam đường Nguyễn Bình Khiêm.

9.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp: từ nhà máy nước An Dương công suất 200.000m³/ng.đ thông qua các trạm bơm tăng áp Máy Tơ, cầu Rào, Đồng Quốc Bình.

- Mạng lưới cấp nước: Tiếp tục cải tạo và nâng cấp các tuyến ống cấp nước hiện có, lắp đặt các tuyến ống mới cho phù hợp với quy hoạch. Mạng lưới tuyến ống cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cụt 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. Đặt các trụ nước chữa cháy trên các đường ống cấp nước DI DN500 ÷ D100, HDPE DN1280 ÷ DN110. Khoảng cách giữa các trụ ≤ 150 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 400 m tính theo đường di chuyển của vòi chữa cháy đi bên ngoài nhà và nên được bố trí gần các ngã 3,4... hoặc các vị trí thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy.

- Bố trí mạng lưới trụ sở các đội Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy với bán kính phục vụ tối đa là 3 km. Vị trí đặt trụ sở các đội Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy phải đảm bảo xe và phương tiện chữa cháy ra vào an toàn, nhanh chóng.

- Hành lang bảo vệ các công trình cấp nước: tuân thủ các luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn... hiện hành.

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

- Nguồn điện: từ các trạm 110/22kV Lạch Tray, 110/22kV Cửa Cấm, kết hợp với trạm 110/22kV Cát Bi, 110/22kV Lê Chân và 110/22kV Hồ Đông.

- Lưới điện cao thế (110kV)

+ Giai đoạn đầu: Cải tạo nhánh rẽ trạm 110kV Lạch Tray và trạm 110kV Cửa Cấm.

+ Giai đoạn sau: Hạ ngầm toàn bộ tuyến điện nổi 110kV và di chuyển ra các trục đường chính. Tiết diện cáp ngầm XLPE1200mm².

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

- Trạm hạ thế: tiếp tục sử dụng các trạm 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. Nâng công suất và di chuyển theo đường quy hoạch để phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và giao thông. Xây dựng các trạm biến áp trong các khu vực dân cư, đô thị xây mới với bán kính phục vụ không quá 300-500m.

- Chiều 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.

9.5. Quy hoạch thoát nước thải:

- Phân lưu vực: Lưu vực 1 (TXL Vĩnh Niệm): Xử lý nước thải khu vực phía Tây đường Lê Hồng Phong; Lưu vực 2 (TXL Hồ Đông): Xử lý nước thải khu vực phía Đông đường Lê Hồng Phong.

- Phương án thoát nước thải:

+ Nước thải sinh hoạt: các hộ gia đình, cơ quan, công trình công cộng..., đều phải có bể tự hoại ba ngăn hợp quy cách. Nước thải được thu gom từ các công trình công cộng, các cụm nhà ở sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước thải chung của khu vực.

+ Khuyến khích đầu tư xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải đô thị, khu dân cư tập trung trong trường hợp chưa có hệ thống thu gom, xử lý nước thải;

+ Nước thải y tế: Các cơ sở y tế phải được xử lý theo QCVN 28/2010/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước mạng ngoài.

- Quy hoạch phân khu xác định sơ bộ hệ thống thoát nước và xử lý nước thải. Hệ thống thoát nước và xử lý nước thải đối với các khu dân cư xây dựng mới sẽ được chính xác và chi tiết hóa trong quá trình triển khai lập dự án đầu tư.

9.6. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Quản lý chất thải rắn (CTR):

- Phân loại CTR ngay từ nguồn phát thải thành 2 nguồn chính là vô cơ (thu gom định kỳ) và hữu cơ (thu gom hằng ngày).

- Bố trí 01 trạm trung chuyển CTR phía Đông Bắc quận (giáp quận Hải An).

- 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:

- Bổ sung hệ thống tường rào, cây xanh cách ly, không phát triển mở rộng các nghĩa trang hiện có. Từng bước di chuyển các nghĩa trang, nghĩa địa nằm rải rác trên địa bàn quận về nghĩa trang tập trung theo quy hoạch của thành phố để bảo đảm môi trường và cảnh quan đô thị.

- Các nghĩa trang nhỏ lẻ, nghĩa trang không đảm bảo khoảng cách vệ sinh môi trường tiến hành đóng cửa, di dời theo quy hoạch.

9.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn cấp: từ trạm trung tâm thành phố Hải Phòng, thông qua tổng đài Ngô Quyền (quy hoạch mới).

- Xây dựng hệ thống cống 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.
- Sử dụng cáp ngầm dưới vỉa hè, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ.
- Quy hoạch mới các cột anten (trạm BTS) đảm bảo bán kính phục vụ.

10. Giải pháp bảo vệ môi trường:

10.1. Giải pháp quy hoạch:

- Kiểm soát ô nhiễm môi trường tại những khu vực có nguy cơ gây ô nhiễm: xử lý chất thải, nước thải đảm bảo các quy chuẩn môi trường; đầu tư công nghệ sạch.
- Đầu tư đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật tại các khu dân cư, công trình 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 các hồ (An Biên, Tiên Nga, Quần Ngựa...). 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.

10.2. 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, nước thải... 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 trong các khu dân cư, công trình hạ tầng kỹ thuật như trạm trung chuyển, trạm xử lý nước thải, nghĩa trang, các tuyến giao thông...;

11. Tổ chức không gian ngầm:

Ranh giới, quy mô khu vực xây dựng ngầm trong bản vẽ hồ sơ mang tính chất định hướng, sẽ được cụ thể hóa ở đồ án quy hoạch chi tiết theo tính toán nhu cầu sử dụng, đảm bảo chỉ tiêu đã được quy định tại đồ án quy hoạch và quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị theo quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ và các pháp luật điều chỉnh, sửa đổi (nếu có).

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

12.1. Các dự án hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: nâng cấp mở rộng quốc lộ 5, các trục đường chính đô thị, chính khu vực; Xây dựng các cầu kết nối với thành phố Thủy Nguyên.
- Chuẩn bị kỹ thuật: hoàn thiện đồng bộ cống thoát nước mưa dọc các trục giao thông chính; Cải tạo hệ thống thoát nước mưa trong các khu dân cư hiện có (nạo vét toàn bộ hệ thống cống, mương; Xây dựng bổ sung mới một số tuyến cống mới trên các đường nội bộ trong khu dân cư...). Cống hóa tuyến mương Đông Bắc đoạn nối từ đường Lê Thánh Tông đến đường Lê Hồng Phong tiếp đến hồ Tiên Nga và hồ An Biên.

- Cấp nước: lắp đặt các tuyến ống cấp nước phủ kín mạng giao thông theo quy hoạch.

- Cấp điện: di chuyển và hạ ngầm tuyến 110kV, cải tạo hạ ngầm lưới điện trung thế, chiếu sáng; ngầm hóa cấp điện áp 22kV.

- Thông tin liên lạc: xây dựng tổng đài Ngô Quyền và các cột anten (trạm BTS) đảm bảo khả năng phục vụ, hỗ trợ.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: cải tạo nâng cấp hệ thống thoát nước thải nửa riêng; Xây dựng trạm trung chuyển và các điểm tập kết chất thải rắn.

- Môi trường: Các dự án về xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị, tăng cường khả năng chống ngập, chống chịu dài hạn và ứng phó với biến đổi khí hậu; Các dự án ưu tiên về cải tạo và bảo vệ cảnh quan 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.

12.2. Các dự án hạ tầng kinh tế - xã hội:

Hình thành các khu trung tâm hỗn hợp, 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 chung cư cũ, các dự án chỉnh trang đô thị. Lập các dự án cải tạo kiến trúc, cảnh quan đô thị.

12.3. 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.

12.4. 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 trung tâm đô thị như trung tâm văn hóa, công viên đô thị. Hình thành các khu trung tâm đơn vị ở với hệ thống công

trình hạ tầng xã hội y tế, giáo dục, văn hóa, chợ, bãi đỗ xe, vườn hoa cây xanh trong các đơn vị ở.

- Đợt 3 (dài hạn): Hình thành các khu vực trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp, trung tâm du lịch vui chơi giải trí. Xây dựng các công viên, vườn hoa. Hình thành các khu ở mới và hoàn thiện các chức năng còn lại khác của đô thị.

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 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền:

- Tổ chức công bố công khai, lưu trữ hồ sơ Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040 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 cấm mốc giới, trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành, làm cơ sở để triển khai thực hiện cấm 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 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040, đảm bảo đồng bộ và thống nhất giữa các cấp đô thị quy hoạch (quy hoạch chung thành phố, 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: không hợp thức các sai phạm, chỉ cho phép cập nhật vào quy hoạch này sau khi đã xử lý dứt điểm các sai phạm theo đúng quy định và không tranh chấp, khiếu kiện.

- Khi triển khai thực hiện các dự án theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040 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.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định và lưu trữ hồ sơ Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040 theo quy định; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện theo Đồ án quy hoạch đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật.

3. Giao các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền triển khai thực hiện Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040 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.

Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040 được duyệt thay thế Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2025 đã được phê duyệt tại Quyết định 2224/QĐ-UBND ngày 11/11/2013 và các Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2025 đã được phê duyệt trước đây.

Điều 5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Khoa học và Công nghệ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền và Thủ trưởng các ngành, đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**




Nguyễn Văn Tùng

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
Theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
quận Ngô Quyền đến năm 2040
(kèm theo Quyết định số 1199 /QĐ-UBND ngày 16/4/2025
của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

Quy định quản lý được xây dựng theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040 (gọi tắt là Quy định) tuân thủ: Luật Quy hoạch đô thị; Luật Xây dựng; Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy định pháp luật có liên quan, trên cơ sở nội dung Đồ án Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

Quy định này cùng với hồ sơ bản vẽ, thuyết minh quy hoạch là cơ sở pháp lý thống nhất để lập các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư; để các tổ chức, cá nhân liên quan tuân thủ và thực hiện. Ngoài những Điều nêu trong Quy định, việc quản lý xây dựng tuân thủ các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi Quy định phải được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng xem xét, quyết định.

CHƯƠNG 1. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, kiến trúc, cảnh quan, xây dựng và bảo vệ các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040 được duyệt.

Quy định quản lý này là một bộ phận của đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040, nhằm làm rõ và cụ thể hóa những nội dung chưa được thể hiện trong Đồ án quy hoạch; Làm cơ sở cho việc triển khai lập các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

Điều 2: Quy định quản lý này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý quy hoạch, phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trong phạm vi Đồ án Quy hoạch phân khu được phê duyệt.

Điều 3: Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040 còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật có liên quan, cụ thể:

- Các Đồ án Quy hoạch chi tiết (hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng) tỷ lệ 1/500, các dự án đầu tư đã được phê duyệt đúng quy định pháp luật trước thời điểm đồ

án quy hoạch này được phê duyệt thì tiếp tục thực hiện theo quy hoạch chi tiết và dự án được duyệt trước đó. Trường hợp có thay đổi phải được đánh giá tác động để thực hiện điều chỉnh theo quy hoạch này và phải tính toán lại nghĩa vụ tài chính về sử dụng đất (nếu có) theo quy định, tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

Điều 4: Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định quản lý này phải được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng xem xét, quyết định.

CHƯƠNG 2. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Vị trí, quy mô khu vực lập quy hoạch.

- Vị trí: Thuộc phân khu trung tâm thành phố Hải Phòng. (Ký hiệu: phân khu A2 trong QHC-323);
- Phạm vi lập quy hoạch: thuộc địa giới hành chính hiện trạng của quận Ngô Quyền.
- Ranh giới quy hoạch: Phía Đông: giáp quận Hải An; Phía Tây: giáp các quận Hồng Bàng, Lê Chân; Phía Nam: giáp quận Dương Kinh (với ranh giới là sông Lạch Tray); Phía Bắc: giáp thành phố Thủy Nguyên (với ranh giới là sông Cấm).
- Quy mô lập quy hoạch: Khoảng **1.120 ha** (làm tròn).
- Quy mô dân số: đến năm 2040 khoảng **195.000 người**.

Điều 6. Tính chất, chức năng:

- Là quận thuộc thành phố loại 1 trực thuộc Trung ương; thuộc khu vực thuộc đô thị nội đô lịch sử, gắn với trung tâm kinh tế, văn hoá, khoa học kỹ thuật, thương mại, dịch vụ thành phố Hải Phòng; có trung tâm là khu phố có giá trị lịch sử, kiến trúc Hải Phòng và phụ cận; bao gồm các chức năng chính của đô thị là các đơn vị ở, các nhóm nhà ở, giáo dục, văn hoá, dịch vụ - thương mại, y tế, cây xanh thể dục thể thao và hệ thống giao thông, bãi đỗ xe, khu hạ tầng kỹ thuật...
- Là đầu mối giao thông: đường sắt, đường bộ và đường thuỷ (gắn liền với khu vực cảng nội địa, dịch vụ du lịch ven sông Cấm).
- Có vị trí quan trọng về quốc phòng - an ninh và bảo vệ môi trường.

Điều 7. Quy định về quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

7.1. Định hướng phát triển không gian:

- Không gian quận Ngô Quyền được liên kết với các khu chức năng khác của thành phố về hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật nhằm hình thành một không gian quy hoạch thống nhất, bảo đảm tính đồng bộ, hiện đại, mang bản sắc của đô thị; được khai thác hệ thống hạ tầng và các tiện ích chung.
- *Vùng thứ nhất:* Vùng lõi trung tâm lịch sử của thành phố Hải Phòng, trung tâm đa chức năng kết hợp giữa khu ở và làm dịch vụ, tạo ra một không gian đa chức năng và liên kết với lịch sử của thành phố. *Vùng thứ hai:* Vùng cảnh quan ven sông Cấm, tận dụng lợi thế vị trí ven sông để phát triển du lịch, vui chơi giải trí, TDTT kết hợp đô thị đa chức năng. *Vùng thứ ba:* Nằm dọc trục đường Lê Hồng Phong, là vùng không gian đô thị phát triển mới kết hợp với khu vực dân cư đô thị hóa.
- Các không gian chức năng được tổ chức để hình thành các tổ hợp không gian, phù hợp với yêu cầu đặc thù của từng khu vực chức năng, được liên kết bằng hệ thống các trục giao thông liên kết, các cấu trúc không gian xanh để tạo nên không gian hài hòa cho toàn bộ khu vực.

7.2. Hệ thống trung tâm:

Trung tâm hỗn hợp: Hình thành các khu trung tâm công cộng - dịch vụ cấp vùng, đô thị gồm: Khu trung tâm hành chính Quận; Khu trung tâm văn hóa – TDTT ven sông Cấm; Khu trung tâm nghiên cứu - đào tạo; Trung tâm y tế; Khu trung tâm hỗn hợp - dịch vụ cấp vùng; Khu trung tâm dịch vụ, thương mại, tài chính, khoa học công nghệ.

Trung tâm Quận: là trung tâm chính trị – hành chính, kinh tế, văn hóa xã hội của quận Ngô Quyền.

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.

7.3. Hệ thống dân cư:

- Các khu dân cư được bố trí thành 12 đơn vị ở, mỗi đơn vị ở đều đảm bảo các tiện ích hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật và được kết nối thuận tiện với các tiện ích đô thị qua các liên kết không gian xanh, công viên và lối đi bộ.

- Các khu dân cư có cấu trúc giao thông tổ chức theo mạng lưới ô cờ kết nối với các quảng trường công cộng.

7.4. Hệ thống không gian mở:

- Khai thác, mở rộng và kiến tạo mạng lưới mặt nước từ hệ thống sông, kênh, mương sẵn có như sông Cấm, sông Lạch Tray, hồ An Biên, hồ Phương Lưu, hồ Tiên Nga... hình thành mạng lưới mặt nước liên hoàn gắn kết hệ thống cây xanh công viên - TDTT, quảng trường và bến thuyền tạo khung không gian mở.

- Cải tạo hệ thống cây xanh, mặt nước ven sông, tạo nên hệ sinh thái tự nhiên mới bao bọc lấy khu vực và liên kết thành một chuỗi không gian xanh trong toàn bộ khu vực nghiên cứu.

7.5. Các điểm trọng tâm - trọng điểm:

- Các vị trí thu hút điểm nhìn trọng tâm như các khu vực quảng trường, các điểm kết của trục đường được tổ chức các công trình có hình thái kiến trúc đặc trưng để tạo điểm nhấn hoặc các công trình có cao tầng nhằm khai thác được điểm ngắm cảnh cho đô thị. Tầng cao công trình trong khu vực thay đổi sinh động theo loại hình chức năng, tại các khu vực cửa ngõ, khu trung tâm và điểm chốt các trục không gian phát triển các công trình cao tầng làm điểm nhấn không gian và định hướng kiến trúc cho toàn khu vực.

- Ưu tiên cây xanh, xây dựng tập trung thành tổ hợp công trình tại các khu vực trung tâm của các khu vực chức năng.

7.6. Kiến trúc:

- Khuyến khích cao tầng, mật độ nén tại các ô phố, lô đất có quy mô diện tích lớn, gắn kết với hệ thống giao thông công cộng trong tương lai.

- Khuyến khích hình thái công trình có kiến trúc đơn giản, hiện đại kết hợp các giải pháp tiết kiệm năng lượng, kiến trúc xanh, kiến trúc sinh thái.

- Các công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang,...phải tuân thủ quy định đồ án này, quy hoạch chi tiết 1/500 và Giấy phép xây dựng và các quy định tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này, Quy chế quản lý kiến trúc đô thị toàn khu vực quy hoạch (hoặc Quy chế quản lý kiến trúc đô thị khu vực, tuyến đường cụ thể) hoặc thiết kế đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

7.7. Cảnh quan:

- Cảnh quan đường phố: thiết kế cảnh quan tạo tính thuận tiện cho người đi bộ theo các tiêu chí hài hòa, đặc trưng, kết nối, đa dạng và linh hoạt, sáng tạo và thân thiện.

- Cảnh quan công trình: tập trung thiết kế cảnh quan sân vườn, các mặt tiền, các khoảng lùi, kết nối không gian đi bộ, hoa viên nội bộ công trình cũng phải được chú ý.

- Đặc biệt chú trọng đến thiết kế cảnh quan ven sông, kênh rạch và tại các nút giao thông, đảm bảo không che khuất tầm nhìn; kết hợp tổ chức các quảng trường thương mại, các mảng xanh công viên, đa dạng chức năng và bố trí đầy đủ các tiện ích công cộng góp phần thu hút người dân và du khách; gia tăng các hoạt động cộng đồng và mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội cho khu vực.

- Đối với các mảng công viên cây xanh tạo mới của đô thị: thiết kế cảnh quan tạo tính liên kết với các không gian hiện hữu; bố trí đầy đủ các tiện ích đô thị, thiết kế riêng biệt, đặc trưng tạo tính hình ảnh riêng cho các khu vực trung tâm.

- Đối với những khu vực có cảnh quan gắn với di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, khu vực bảo tồn phải căn cứ Luật Di sản văn hóa và các quy định hiện hành để tổ chức nghiên cứu, đánh giá về giá trị trước khi đề xuất giải pháp bảo tồn và khai thác phù hợp.

7.8. Các quy định khác:

- Quy định về vát góc giao lộ: Kích thước vát góc được tính từ giao điểm của 2 ranh lộ giới của 2 trục đường tiếp giáp lô đất đó. Khi xây dựng mới các công trình kiên cố phải đảm bảo không nằm trong phạm vi vát góc (chi tiết vát góc phụ thuộc vào lộ giới của đường giao thông tại giao lộ, được quy định chi tiết trong bản vẽ quy hoạch đính kèm).

- Quy định về cây xanh: Khuyến khích trồng cây xanh trong các lô đất ở. Cây trồng không làm ảnh hưởng an toàn giao thông và hư hại các phần ngầm công trình (móng nhà, bể ngầm, hành lang điện...), không ảnh hưởng vệ sinh môi trường.

- Các yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật: phải đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, hệ số sử dụng đất theo quy định.

Điều 8. Quy hoạch sử dụng đất:

8.1. Phân khu chức năng:

Khu vực quy hoạch diện tích khoảng 1.120ha, chia thành 03 phân khu chính (gồm 12 đơn vị ở); cụ thể:

a) Khu vực 1: Khu vực đô thị hiện hữu (trung tâm lịch sử) gồm các phường Cầu Đất, Gia Viên, Lạch Tray hiện trạng; dân số quy hoạch: khoảng 90.000 người; diện tích: khoảng 368ha; tính chất: là khu vực trung tâm đô thị lịch sử, trung tâm văn hóa, trung tâm thương mại của thành phố; được chia thành 05 đơn vị ở.

b) Khu vực 2: Khu vực cải tạo chỉnh trang đô thị gồm các phường Đông Khê, Đằng Giang hiện trạng; dân số quy hoạch: khoảng 43.000 người; diện tích: khoảng 357ha; tính chất: là khu vực làng xóm đô thị hóa và khu vực phát triển đô thị mới (Khu đô thị ngã 5 – sân bay Cát Bi); được chia làm 03 đơn vị ở.

c) Khu vực 3: Khu vực tái thiết đô thị gồm các phường: Cầu Tre, Vạn Mỹ, Máy Chai hiện trạng; dân số quy hoạch: khoảng 62.000 người; diện tích: khoảng 395ha; tính chất: là khu vực các nhà máy, xí nghiệp, kho tàng, bến cảng hiện hữu và các chung cư cũ... được quy hoạch chuyển đổi chức năng. Theo đó, ưu tiên quy hoạch công viên cây xanh, công trình công cộng, hỗn hợp đa chức năng...; được chia làm 04 đơn vị ở.

8.2. Các chức năng sử dụng đất:

a) Đất dân dụng:

- **Đất đơn vị ở:** Hình thành 12 đơn vị ở, bao gồm: các nhóm nhà ở, các công trình dịch vụ-công cộng, cây xanh công cộng, đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho đơn vị ở với tổng diện tích 499,57ha; trong đó:

+ **Đất nhóm nhà ở:** tổng diện tích khoảng 417,86ha; bao gồm: 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, các công trình công cộng... phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ không bao gồm đường phân khu vực). Trong đất nhóm nhà ở được phép xây dựng nhà văn hóa khu phố.

+ **Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở:** diện tích khoảng 35,50ha; là đất xây dựng các công trình hành chính, y tế, văn hóa, giáo dục, thương mại dịch vụ (chợ), cơ quan phục vụ nhu cầu thường xuyên cho dân cư trong đơn vị ở.

+ **Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở:** tổng diện tích khoảng 46,21ha; là đất xây dựng công viên, vườn hoa, sân bãi thể dục thể thao, khu vui chơi giải trí phục vụ cho người dân.

- **Đất công trình hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ:** tổng diện tích khoảng 67,91ha; là đất 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.... nhằm tiết kiệm đất và khai thác hiệu quả quỹ đất. Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng

mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở chung cư, liền kề, biệt thự, nhà vườn, trong đó ưu tiên phát triển nhà ở hỗn hợp ở các trục giao thông chính và nhà ở sinh thái trong lõi các khu đô thị, nhằm hài hòa với cảnh quan hiện có.

- **Đất công trình công cộng đô thị:** tổng diện tích khoảng 63,22ha; bao gồm các chức năng chính: Thương mại-dịch vụ, y tế, văn hóa, giáo dục hành chính quản lý đô thị và công trình công cộng khác.

- **Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị;** bao gồm : công viên, vườn hoa, cây xanh thể dục thể thao, mặt nước, quảng trường, đường dạo, khu vui chơi giải trí...); Trong đó:

+ Đất cây xanh công cộng đô thị: khoảng 71,56 ha;

+ Đất ao hồ mặt nước 26,76ha (diện tích mặt nước được tính 50% chỉ tiêu là đất cây xanh đô thị).

- **Đất cây xanh chuyên dụng:** tổng diện tích 1,37ha; bao gồm: đất cây xanh trong vườn ươm, đất cây xanh phục vụ nghiên cứu, đất cây xanh cách ly. Khu vực bố trí chủ yếu dựa trên cảnh quan khu vực giáp sông Cẩm, sông Lạch Tray.

- **Đất giao thông bãi đỗ xe đô thị:** tổng diện tích khoảng 222,04ha, bao gồm: đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực, đường phân khu vực, đường sắt đô thị, các bãi đỗ xe trong đô thị. Trong đó: Đất giao thông có diện tích: 202,24ha. Đất bãi đỗ xe có diện tích: 19,8ha.

- **Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị:** tổng diện tích khoảng 3,13ha; bao gồm: đất xây dựng các công trình trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm điện; đất đê và hành lang cách ly đê; tuyến điện, mương và hành lang bảo vệ...

b) Đất ngoài dân dụng:

- **Đất công trình dịch vụ - công cộng ngoài đô thị (cấp thành phố):** tổng diện tích khoảng 22,07ha; là các công trình có tính chất và quy mô phục vụ cho đô thị Hải Phòng hoặc vùng lân cận.

- **Đất cây xanh - TDTT (sân vận động Lạch Tray):** tổng diện tích khoảng 2,7ha.

- **Đất đào tạo, nghiên cứu:** tổng diện tích khoảng 11,64ha; là đất xây dựng các công trình chủ yếu là trường đại học, cao đẳng; trường trung cấp; trường dạy nghề được xác định trên cơ sở các trường đào tạo hiện có.

- **Đất cơ quan trụ sở ngoài đô thị (cấp thành phố):** tổng diện tích khoảng 8,52ha; chủ yếu được xác định trên cơ sở các cơ quan hiện có. Khi có nhu cầu mới sẽ được xác định trên cơ sở quỹ đất công cộng đô thị và được cụ thể hóa ở quy hoạch chi tiết và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- **Đất an ninh, quốc phòng:** tổng diện tích khoảng 14,60ha; trong đó: Đất an ninh: 4,69ha; Đất quốc phòng: 9,91ha. Việc bố trí các công trình an ninh, quốc

phòng phục vụ việc xây dựng trụ sở làm việc... thực hiện nhiệm vụ an ninh, quốc phòng sẽ tuân thủ theo quy hoạch sử dụng đất an ninh, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng.

- **Đất công trình di tích, tôn giáo – tín ngưỡng:** tổng diện tích khoảng 4,67ha; là đất các công trình di tích nằm trong khu vực nghiên cứu bao gồm cả hành lang bảo vệ các công trình di tích này theo quy định. Đối với đất di tích, danh thắng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác ở tỷ lệ 1/500 trên cơ sở quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng trong khu vực này phải tuân thủ Luật di sản văn hóa, do cấp thẩm quyền phê duyệt.

- **Đất giao thông đối ngoại:** tổng diện tích khoảng 25,45ha; bao gồm các tuyến đường liên vùng, đường sắt đô thị.

- **Đất hạ tầng kỹ thuật khác ngoài đô thị:** tổng diện tích khoảng 2,13ha. Vị trí các công trình được xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong quy hoạch tỷ lệ 1/500. Phạm vi, ranh giới, quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể trong quy hoạch tỷ lệ 1/500 để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất... và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- **Đất khác:** tổng diện tích khoảng 75,88ha; là mặt nước gồm sông Cẩm, sông Lạch Tray, đoạn qua khu vực nghiên cứu. Các mặt nước còn lại như ao hồ, kênh rạch,, nằm trong hệ thống cây xanh mặt nước thuộc đất cây xanh đô thị.

Phạm vi, ranh giới, quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất của các loại đất nêu trên sẽ được xác định cụ thể trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất... và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Điều 9. Quy định chung cho các nhóm đất.

- Đảm bảo việc thực hiện quy hoạch xây dựng theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các ô phố, ô đất trong đồ án quy hoạch được lấy chỉ tiêu tối đa nhằm kiểm soát việc xây dựng trong khu vực quy hoạch. Trong trường hợp cụ thể, các công trình được tính toán chỉ tiêu trong đồ án quy hoạch chi tiết và các giai đoạn thiết kế riêng.

- Hình dáng, kích thước và hình khối công trình trong bản vẽ quy hoạch kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị mang tính chất tham khảo, minh họa; được cụ thể hóa trong quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng.

- Đối với nhóm nhà ở hiện trạng, khi cấp phép xây dựng mới tuân thủ theo QCVN 01: 2021/BXD. Hạn chế việc xây dựng các công trình siêu mỏng, siêu cao.

(Đối với lô đất A-11/HT-1 và A-11/HT-2 trong quy hoạch được xác định là khu vực đất ở hiện trạng hạn chế phát triển; sau năm 2035 sẽ được chuyển đổi chức năng theo định hướng QHC-323).

- Đối với đất nhóm nhà ở mới phải được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại, đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có. Ưu tiên, lựa chọn hình thức kiến trúc truyền thống, đặc trưng của địa phương.

- Đối với các khu vực quy hoạch đất hỗn hợp: khi xây dựng công trình có tính chất dịch vụ, thương mại phải đảm bảo các quy định về chỗ để xe, an toàn phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường.

- Đối với công trình điểm nhấn tại các nút giao thông chính, đường trục đô thị, các khu vực gắn với không gian mở (nếu có): trường hợp tăng hệ số sử dụng đất trên 13 lần phải đề xuất phương án thiết kế sơ bộ, trình Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng xem xét.

- Đối với các cơ sở sản xuất hiện có, không phù hợp với đồ án quy hoạch này thì từng bước di dời đến khu, cụm công nghiệp tập trung của thành phố. Quỹ đất sau khi di dời được thực hiện theo các chức năng quy hoạch được duyệt.

- Đối với đất an ninh quốc phòng sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Đối với đất công trình di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác ở tỷ lệ 1/500 trên cơ sở quyết định hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước liên quan. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng phải tuân thủ theo luật định và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Khi lập dự án đầu tư xây dựng cần đảm bảo giữ nguyên hoặc mở rộng hệ thống mặt nước để tạo cảnh quan chung, nghiêm cấm các hành vi san lấp, phá hoại sông, kênh, rạch tự nhiên. Trường hợp cần san lấp để xây dựng công trình, dự án thì phải có vị trí mặt nước mới với diện tích tương đương diện tích mặt nước bị san lấp và phải đấu nối được vào hệ thống thoát nước chung.

- Đối với các trạm xăng dầu hiện hữu: Khi đầu tư xây dựng mới các công trình, dự án nằm gần các cây xăng hiện hữu, cần đảm bảo tuân thủ khoảng cách ly an toàn theo QCVN 01:2021/BXD. Trong khoảng cách ly, có thể tận dụng làm bãi đỗ xe, kiot bán hàng lưu động, cây xanh,...nhưng không được xây dựng công trình kiên cố.

- Khuyến khích đầu tư xây dựng không gian ngầm cho mục đích công cộng tại các khu vực dịch vụ công cộng, không gian mở tập trung đông người để đảm bảo nhu cầu phục vụ cho người dân.

- Thực hiện cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

Điều 10. Quy định cụ thể đối với đất nhóm ở.

10.1. Quy định chung:

- Các nhóm nhà ở cần kiểm soát, bảo đảm tuân thủ việc phân bổ dân cư tương ứng với từng lô đất, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tuân thủ các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất), yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc đô thị được xác định trong đồ án quy hoạch.

- Các nhóm nhà ở trong các đơn vị ở cần có các loại hình nhà ở đa dạng, chỉ tiêu đất ở phải được tính toán cho từng loại hình nhà ở riêng biệt. Mật độ xây dựng đối với nhóm đất ở hiện trạng và nhóm đất ở mới được xác định theo quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

- Các loại hình nhà ở: Nhà ở hiện hữu cải tạo, nhà ở xây dựng mới (như nhà liên kế, biệt thự), đất ở kết hợp thương mại dịch vụ, đất nhà ở cao tầng (chung cư).

- Kích thước, diện tích các lô đất nhà ở riêng lẻ trong các nhóm nhà ở phải tuân thủ QCVN 01:2021/BXD hoặc các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành hoặc các Quy chế quản lý kiến trúc đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch cần xác định và lập Kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị, các dự án đầu tư phát triển đô thị, các dự án phát triển nhà ở (thương mại, xã hội) đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo nội dung đồ án được phê duyệt; kết nối với các khu vực kế cận, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững; tránh phát triển bất cập, thiếu đồng bộ, tạo sự quá tải cục bộ về cơ sở hạ tầng, cần ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định khi triển khai các dự án phát triển đô thị theo quy hoạch.

- Tại các khu chức năng dân cư xây dựng mới hoặc khu vực tái thiết đô thị (khu vực dân cư hiện hữu cải tạo, chỉnh trang) trong các nhóm ở, khu ở cần ưu tiên xây dựng các công trình dịch vụ công cộng (công viên, vườn hoa, bãi đỗ xe và các công trình công cộng khác...) với diện tích tối thiểu phù hợp QCVN 01:2021/BXD.

(Lưu ý: Các công trình công cộng hiện trạng có diện tích nhỏ chưa xác định được trong đồ án nằm trong đất ở hiện trạng có thể xây dựng các công trình công cộng đơn vị ở để tăng cường hạ tầng xã hội trong đơn vị ở ...)

- Công trình xây dựng (Nhà chung cư, hỗn hợp, thương mại dịch vụ) trong đất nhóm ở được xây dựng cao hơn quy định chung 7 tầng nhưng phải đảm bảo hệ số sử dụng đất tối đa tuân thủ các yêu cầu về mật độ xây dựng, khoảng cách, khoảng lùi...theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành liên quan (phòng cháy chữa cháy, môi trường...).

- Khuyến khích đầu tư xây dựng không gian ngầm (chỗ đỗ xe và phụ trợ) đến từng thửa đất, lô đất nhóm ở để đảm bảo nhu cầu sử dụng cho các hộ gia đình và người dân.

10.2. Quy định về chiều cao và mật độ xây dựng công trình:

- Nhà ở (liền kề, riêng lẻ, biệt thự): quy định chung cho tầng cao xây dựng tối đa là 7 tầng. Khi xây dựng cao hơn 7 tầng phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần theo quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành liên quan.

- Cách xác định chiều cao công trình, tầng lửng, tầng tum, tầng mái,...thực hiện theo quy định hiện hành liên quan, đảm bảo hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng...tuân thủ QCVN 01: 2021/BXD và các quy định hiện hành liên quan.

(Lưu ý: Mật độ xây dựng thuận đối với các lô đất nhỏ (nằm trong lô đất lớn) thuộc ô phố có thể có mật độ cao hơn so với mật độ gộp của lô đất lớn nhưng phải đảm bảo hệ số sử dụng đất tối đa tuân thủ các yêu cầu về mật độ xây dựng, khoảng cách, khoảng lùi...theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành liên quan (phòng cháy chữa cháy, môi trường...)).

10.3. Quy định về khoảng lùi công trình:

Khoảng lùi xây dựng công trình tuân thủ theo các quy hoạch được duyệt và quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành liên quan cho tuyến đường. Khuyến khích các công trình xây dựng mới có khoảng lùi trước tối thiểu là 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.

Điều 11. Quy định cụ thể đối với đất hỗn hợp, công cộng, thương mại dịch vụ.

11.1. Quy định chung:

- Khuyến khích lựa chọn giải pháp tăng quỹ đất mở rộng các công trình y tế, giáo dục đào tạo, văn hóa, thể dục thể thao trong các khu dân cư hiện hữu cải tạo, chỉnh trang để tăng chỉ tiêu sử dụng đất, tiệm cận với các chỉ tiêu xây dựng mới theo quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD; Xã hội hoá đầu tư xây dựng các công trình y tế, giáo dục đào tạo, thể dục-thể thao theo quy định của pháp luật, phù hợp quy hoạch được duyệt. Các công trình xây dựng có mật độ thấp, có không gian sân vườn để cải thiện vi khí hậu.

- Đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh.

- Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình xây dựng cao tầng, điểm nhân kiến trúc...theo các quy định pháp luật hiện hành (Luật Kiến trúc, Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ).

- Hạn chế xây dựng công trình có quy mô thay đổi lớn so với quy hoạch được duyệt, không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cộng đồng dân cư hoặc gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các khu vực trung tâm trong khu vực quy hoạch.

- Cấm xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm

quyền); các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, đê điều, sông, kênh, mương, khu di tích lịch sử-văn hóa đã được công nhận, khu vực có nguy cơ lở đất, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

11.2. Hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ:

- Bao gồm: các cụm công trình công cộng, thương mại dịch vụ, siêu thị, nhà hàng, khách sạn, nhà ở...trong đồ án quy định các chỉ tiêu là tối đa, khi triển khai cụ thể ở quy hoạch khác hoặc dự án các chỉ tiêu phải phù hợp với các chỉ tiêu theo QCVN 01: 2021/BXD.

(Lưu ý: Các chỉ tiêu tầng cao, mật độ 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 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 về công trình điểm nhấn)

11.3. Công cộng cấp đô thị:

- Ưu tiên giữ lại và khuyến khích cải tạo không gian kiến trúc cảnh quan của các công trình công cộng hiện hữu; đối với các công trình xây mới đảm bảo thực hiện theo đúng các quy định hiện hành.

11.4. Khu dịch vụ:

- Bao gồm: các cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, thương mại (kể cả trụ sở; văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế; đất làm kho, bãi để hàng hóa của tổ chức kinh tế không thuộc khu vực sản xuất;...).

Điều 12. Quy định cụ thể đối với đất cây xanh, mặt nước

12.1. Quy định chung:

Khi làm thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên trong trường hợp cần thiết (như: san lấp các khu đất, đồi, hồ, ao,...) phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị của khu vực quy hoạch (hoặc khu vực, tuyến đường) hoặc thiết kế đô thị được phê duyệt.

Các khu vực cây xanh được phép xây dựng các trạm xử lý cục bộ sử dụng trong giai đoạn ngắn hạn. Về dài hạn khi khu xử lý tập trung đô thị hình thành chuyển quỹ đất xây dựng trạm phân tán về đúng chức năng là đất cây xanh theo định hướng trong quy hoạch sử dụng đất.

a) Đối với đất cây xanh:

- Khuyến khích:

+ Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp đồ án quy hoạch này, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan. Bảo vệ, quản lý theo quy định của pháp luật đối với các cây cổ thụ trong khuôn viên các công trình, vườn tự nhiên,...

+ Đối với cảnh quan nhân tạo như: ao, hồ, suối, kênh, thảm cây xanh, giả sơn...trong khu cây xanh phải được thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm của khu vực quy hoạch;

+ Xã hội hoá đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh theo quy hoạch, phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng dân cư. Hình thành các trung tâm TDTT, sân bãi tập luyện TDTT phục vụ cho mọi lứa tuổi, tập trung nhằm tiết kiệm đất, chất lượng cao, phù hợp với cảnh quan, môi trường. Tổ chức các khu vui chơi giải trí phục vụ mọi lứa tuổi; Khuyến khích tăng thêm diện tích cây xanh trong các dự án, công trình; Phát triển các bãi đỗ xe ngầm, trên đó khai thác hình thành các không gian xanh.

- Hạn chế: việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên trong khu công viên cây xanh sử dụng công cộng;

- Cấm: Lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong đất cây xanh (trừ các công trình dịch vụ công cộng phục vụ cho hoạt động của khu công viên cây xanh với mật độ xây dựng tuân thủ quy hoạch và quy chuẩn). Mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, thay đổi diện mạo tự nhiên;

b) Đối với mặt nước:

Tuân thủ hành lang an toàn bảo vệ sông, kênh, rạch, theo đúng quy định pháp luật. Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

12.2. Đất cây xanh công cộng:

Đất cây xanh sử dụng công cộng: bao gồm cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị và cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở, trong đó:

a) Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị:

- Bao gồm: công viên, cây xanh, khu vui chơi giải trí - dịch vụ trong khu cây xanh...
- Các khu vực công viên, cây xanh được nghiên cứu, khai thác kết hợp không gian mặt nước hiện có để bố trí các hoạt động sinh hoạt cộng đồng, vui chơi giải trí cho nhiều lứa tuổi.
- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định theo hồ sơ bản vẽ và thuyết minh.

b) Đất cây xanh công cộng đơn vị ở:

- Bao gồm: Công viên, vườn hoa, sân chơi phục vụ cho nhu cầu và đảm bảo khả năng tiếp cận của mọi người dân trong đơn vị ở, quy định: Mật độ xây dựng tối đa 5%.

12.3. Khu Thể dục thể thao, khu cây xanh sử dụng hạn chế, khu cây xanh chuyên dụng:

- Khu cây xanh thể dục thể thao: Là nơi diễn ra các hoạt động thể dục thể thao rèn luyện sức khỏe,... Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định theo hồ sơ bản vẽ và thuyết minh.

- Khu cây xanh sử dụng hạn chế: công viên nghĩa trang, công viên chủ đề, khu sân golf, nông nghiệp công nghệ cao... được xác định và cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Khu cây xanh chuyên dụng: 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: thực hiện trồng cây với mật độ cao, chỉ xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình phục vụ hoạt động dân sinh đi lại.

12.4. Mặt nước: Gồm sông, kênh, rạch, mương, hồ, ao, đầm...

Điều 13. Quy định cụ thể đối với các đất khác

13.1. Đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng: 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.

13.2. Đất đào tạo, nghiên cứu: Ưu tiên giữ lại và khuyến khích cải tạo không gian kiến trúc cảnh quan của các công trình đã hình thành; đối với các công trình xây mới đảm bảo thực hiện theo đúng các quy định hiện hành.

13.3. Đất an ninh: Các công trình chưa xác định trong quy hoạch được thực hiện theo quy định, quy hoạch về đất an ninh. Việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất thực hiện theo quy định của Bộ Công an.

13.4. Đất quốc phòng: Các công trình chưa xác định trong quy hoạch được thực hiện theo quy định, quy hoạch về đất quốc phòng. Việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất thực hiện theo quy định của Bộ Quốc phòng.

13.5. Đất hạ tầng kỹ thuật khác: Đất bến bãi, cầu cảng, đất trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm điện...và đất hành lang cách ly (đê, đường điện, kênh mương...).

13.6. Đường giao thông: Đường giao thông khu vực và đường giao thông đối ngoại.

Điều 14. Quy định về công trình ngầm

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 7/4/2010 và các quy định pháp luật hiện hành. Các công trình nhà ở riêng lẻ được cụ thể hóa trong quá trình lập quy hoạch chi tiết hoặc cấp phép xây dựng.

Ranh giới khu vực xây dựng ngầm trong bản vẽ hồ sơ chỉ mang tính chất định hướng, được cụ thể hóa ở giai đoạn sau, đảm bảo chỉ tiêu đã được quy định tại đồ án quy hoạch.

Bãi đỗ xe ngầm phục vụ nhu cầu đỗ xe của công trình: Các công trình nhà ở cao tầng, công cộng, dịch vụ thương mại, văn phòng...có diện tích bãi đỗ xe được xác định trên cơ sở tính toán nhu cầu sử dụng và được cụ thể hóa quy hoạch chi tiết và giai đoạn lập dự án đầu tư.

Xây dựng các trạm hạ tầng kỹ thuật M&E sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau.

Điều 15. Quy hoạch giao thông

Hệ thống giao thông đối ngoại của quận Ngô bao gồm các hệ thống sau:

- Giao thông đường bộ:
 - + Quốc lộ 5 đoạn qua địa bàn quận được nâng cấp mở rộng, lộ giới 54,0m.
 - + Đường Vành đai 1 (đoạn trùng với đường Lê Thánh Tông và đường Hoàng Diệu): là trục chính đô thị, lộ giới 28,0m.
 - + Đường Vành Đai 2 (đường Bùi Viện đoạn qua nút giao cầu Rào 1): là trục chính đô thị, lộ giới 50,5m.
- Giao thông đường sắt (quy hoạch 3 tuyến đường sắt đô thị):
 - + Tuyến chạy dọc theo đường Lê Hồng Phong – Nguyễn Trãi kết nối sân bay Cát Bi với khu đô thị Bắc Sông Cấm.
 - + Tuyến chạy dọc Vành đai 2 (đường Bùi Viện).
 - + Bổ sung thêm 01 tuyến từ việc chuyển đổi đoạn đường sắt Hà Nội - Hải Phòng cũ và xây mới đường sắt đô thị đường đôi khổ 1435.
- Giao thông thủy: Xây dựng các bến tàu phục vụ du lịch ven sông Cấm.
- Giao thông đối nội:
 - + Đường Nguyễn Văn Linh, đường Nguyễn Bình Khiêm (trùng với đường Quốc lộ 5), lộ giới 54,0m.
 - + Đường Lê Thánh Tông- Hoàng Diệu (trùng với đường Vành đai 1), lộ giới 28,0m.
 - + Đường Bùi Viện (trùng với đường Vành đai 2), lộ giới 50,5m.
 - + Đường Lê Hồng Phong, lộ giới 64,0m.
 - + Đường Nguyễn Trãi, lộ giới 50,5m.
 - + Hình thành các tuyến chính khu vực lộ giới 35,0÷40,0m; các tuyến đường liên khu vực lộ giới 25,0-36,5m; các tuyến đường khu vực và phân khu vực lộ giới 13,0÷22,0m.
 - + 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.

- Giao thông tĩnh:

+ Bố trí các bãi đỗ xe cao tầng tập trung đáp ứng $\geq 70\%$ nhu cầu bãi đỗ xe đô thị toàn Quận, bao gồm các bãi đỗ xe cao tầng (tầng cao tối thiểu 03 tầng) và các bãi đỗ xe ngầm tại các công viên.

+ Bãi đỗ xe trong công trình xây dựng (đáp ứng 30% nhu cầu bãi đỗ xe đô thị toàn Quận còn lại).

+ Khuyến khích các công trình nhà dân dụng xây dựng gara đỗ xe phục vụ nhu cầu cá nhân.

+ Các nội dung khác về cải tạo, chỉnh trang đường, hè tại khu vực trung tâm, khu dân cư hiện hữu chưa có trong quy hoạch thì được xem xét thực hiện theo quy định về an toàn giao thông. Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng quyết định việc thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang đường, hè này trên cơ sở ý kiến đồng thuận của cộng đồng dân cư.

- Đối với công trình giao thông tĩnh và các công trình giao thông phụ trợ:

+ Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong khu vực phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông.

+ Xây dựng các trạm dừng xe buýt phục vụ đầy đủ nhu cầu đi lại của người dân trong khu vực.

+ Khu vực quy hoạch được kết nối với các tuyến xe buýt của thành phố. Ngoài ra, trong tương lai sẽ cho bố trí các hướng tuyến cho xe chở khách du lịch bằng điện kết nối trung tâm thành phố với các khu du lịch trong khu quy hoạch.

- Quy định về lộ giới:

+ Chiều rộng lối đi chung cho phép nhỏ hơn 4,0m nhưng không nhỏ hơn 2,0m và phải có ý kiến đồng thuận của các hộ dân trong khu vực.

+ Đối với các ngõ nhánh nối hai đầu với ngõ chính có chiều dài từ 50m trở xuống có lưu lượng giao thông không đáng kể và hiện trạng có các căn nhà ở đã xây dựng kiên cố và có giấy phép xây dựng nằm dọc theo ngõ thì cho phép xác định lộ giới như lối đi chung (rộng tối thiểu 2,0m) với ý kiến đồng thuận của các hộ dân trong khu vực.

+ Đối với các khu dân cư mới, ít công trình hiện hữu, cho phép điều chỉnh quy định chiều rộng lộ giới tăng thêm từ 0,5-1,0m và phù hợp với điều kiện thực tế cải tạo của địa phương.

+ Việc cải tạo mở rộng các ngõ theo quy định này thì tìm tuyến được xác định là tìm ngõ hiện trạng. Khi thực hiện phải trên cơ sở ý kiến đồng thuận của các hộ dân trong khu vực.

- Quy định về góc vát giao lộ tại điểm kết nối: Tại khu vực giao nhau giữa các đường ngõ có lộ giới lớn hơn 4m và giữa ngõ chính với đường phố phải thực

hiện vật góc theo quy định (bằng 50% so với quy định cho đường phố theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành) khi triển khai xây dựng mới. Đối với các ngõ có lộ giới nhỏ hơn 4m, các đường ngõ khác, các công trình hiện trạng, xây dựng cải tạo không quy định vát góc. Đối với công trình khi nâng cấp hoặc xây dựng mới phải bo tròn cạnh ở tầng bán hầm, tầng 1 với bán kính $R=1m$ để giảm mức độ ảnh hưởng đến lưu thông.

- Hệ thống cầu:

+ 02 cầu hiện có gồm: Cầu Rào 1 (sông Lạch Tray) và cầu Hoàng Văn Thụ (sông Cấm).

+ Xây dựng 02 cầu mới gồm Cầu Nguyễn Trãi (sông Cấm) và Cầu Máy Chai (sông Cấm).

- Nút giao thông khác mức:

+ Quy hoạch các nút giao thông khác mức: đường Lạch Tray và Nguyễn Bình Khiêm, Nguyễn Văn Linh hiện trạng. Xây dựng mới các nút: cầu vượt Lê Hồng Phong - Nguyễn Bình Khiêm; đường Nguyễn Trãi với đường Lê Hồng Phong; ngã 6 Máy Tơ cũ; đường Lê Thánh Tông với đường cứng hóa kênh Đông Bắc; đường cầu Đất, đường Lạch Tray với đường Tô Hiệu, đường Lê Lợi; đường Lạch Tray với đường An Đà, Nguyễn Bình Khiêm, Nguyễn Văn Linh; đường Lê Quang Đạo với đường Nguyễn Bình Khiêm.

+ Các nút giao sẽ được nghiên cứu bổ sung hệ thống khác mức (cầu vượt, hầm chui) khi nhu cầu giao thông tăng. Hệ thống các nút giao sẽ được cụ thể hóa trong quá trình triển khai lập quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư, đảm bảo khả năng lưu thông, mỹ quan đô thị.

Điều 16: Quản lý chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ:

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500. Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình.

- Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường:

+ Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa phần lô đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

+ Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

+ Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này đã được phê duyệt. Khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng)

cần thực hiện phù hợp với Quy chuẩn xây dựng và các quy định về quản lý kiến trúc đô thị có liên quan (nếu có).

+ 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.

Điều 17. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

17.1. Quy định về phòng chống lũ và ứng ngập đô thị

- Đề kè: Theo Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023, Quyết định 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 và Quyết định 257/QĐ-TTg ngày 18/2/2016 được sửa đổi bổ sung một số điều tại quyết định 429/QĐ-TTg ngày 21/4/202, để đảm bảo phòng chống lụt bão và hoàn thiện khép kín tuyến đê bờ hữu sông Cẩm (đoạn từ cuối tuyến đê Hữu Cẩm tại Km14+980 đến đầu tuyến Trảng Cát tại Km0+000, hiện tại chưa có đê), dự kiến quy hoạch tuyến đê giáp bờ Nam sông Cẩm: Hình thức đê bê tông cốt thép dạng tường chắn, cao trình đỉnh đê sẽ được nghiên cứu cụ thể theo quy hoạch chi tiết của dự án và các quy hoạch chuyên ngành có liên quan. Giữ nguyên và tu bổ, cải tạo tuyến đê tả sông Lạch Tray bảo đảm an toàn chống ngập lụt, quy hoạch thoát lũ, biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

- Công trình đầu mối: cần rà soát, cải tạo và hoàn trả xây mới các cống thoát nước và thiết kế các trạm bơm tiêu mới nhằm đảm bảo vận hành và tiêu thoát lũ tốt. Kích thước, quy mô công suất...của các công trình sẽ được cụ thể hoá theo quy hoạch chuyên ngành do Bộ Nông nghiệp và Môi trường lập.

- Tăng không gian trữ nước dự phòng cho khu vực (phát triển hành lang xanh cách ly dạng kênh hở, mặt nước, không gian bán ngập...).

- Thiết lập hành lang bảo vệ vùng phụ cận cho hệ thống hồ điều hòa, kênh thoát nước theo quy định của pháp luật; Quản lý và không cấp phép xây dựng công trình trong phạm vi chỉ giới thoát lũ sông Cẩm.

(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).

17.2. Quy định về cốt xây dựng

- Đối với khu vực dân cư xây dựng ổn định thì vẫn giữ nguyên cao độ xây dựng hiện hữu, các khu vực xây dựng xen cây cao độ xây dựng cần khớp nối hài hoà với khu vực dân cư hiện trạng.

- Đối với các dự án đã được duyệt và còn phù hợp thì giữ nguyên cao độ xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Đối với khu vực xây dựng mới: cao độ xây dựng cần phải tuân thủ theo quy hoạch. Đảm bảo hướng dốc nền tự chảy và khớp nối hài hoà với khu vực xung quanh.

- Cao độ xây dựng khu vực không gian mở (cây xanh, mặt nước, vùng bán ngập...) được phép thiết kế ở cốt nền thấp hơn cao độ xây dựng công trình từ $0,5\text{m} \pm 2,0\text{m}$.

17.3. Quy định về thoát nước mưa

- Hình thức thoát nước: Đối với hệ thống thoát nước trong khu đô thị cũ tiếp tục được cải tạo nâng cấp thành hệ thống thoát nước nữa riêng. Đối với khu vực xây dựng mới, mạng lưới cống thoát nước mưa sẽ được tách riêng hoàn toàn.

- Trục tiêu: cần giữ lại tối đa hoặc có kế hoạch hoàn trả các trục không gian kênh mương hiện có để phục vụ tiêu thoát nước mưa cho đô thị trong tương lai.

- Lưu vực: 05 lưu vực thoát nước mưa chính gồm:

+ Lưu vực 1 (giới hạn từ đường Lê Thánh Tông đến sông Cẩm), nước mưa được thu gom và thoát ra sông Cẩm;

+ Lưu vực 2 (giới hạn từ đường Lê Thánh Tông đến đường Đà Nẵng), nước mưa được thu gom và thoát ra sông Cẩm;

+ Lưu vực 3 (khu vực phía Đông Bắc đường Lê Hồng Phong, giới hạn bởi đường Đà Nẵng và đường Lê Hồng Phong), nước mưa được thu gom và thoát ra kênh Đông Bắc và hồ Phương Lưu;

+ Lưu vực 4 (khu vực phía Tây Nam đường Lê Hồng Phong, giới hạn bởi đường Đà Nẵng, Trần Phú, Cầu Đất, Lạch Tray, Nguyễn Bình Khiêm và Lê Hồng Phong), nước mưa được thu gom và thoát ra kênh Đông Bắc và các hồ Quần Ngựa, hồ An Biên, hồ Tiên Nga;

+ Lưu vực 5 (khu vực phía Nam đường Nguyễn Bình Khiêm), nước mưa được thu gom, thoát ra mương An Kim Hải (đã được cống hộp hóa) và hồ Cây Na, hồ Ba Tổng, sau đó thoát ra sông Lạch Tray.

- Mạng lưới thoát nước mưa: cần đảm bảo phủ đều 100% theo các trục giao thông và đầu nối điểm xả ra sông, kênh thủy lợi gần nhất nhằm đảm bảo thoát nước hiệu quả. Kích thước, mạng lưới đường cống thoát nước mưa mang tính định hướng chính. Chi tiết sẽ được cụ thể hoá ở các bước lập quy hoạch tiếp theo.

Điều 18. Quy hoạch hệ thống cấp nước

18.1. Quy định về nguồn cấp nước

Sử dụng nguồn từ nhà máy nước An Dương, công suất $200.000\text{m}^3/\text{ngày đêm}$. thông qua trạm bơm tăng áp Máy Tơ, Cầu Rào, Đồng Quốc Bình. Để đảm bảo áp lực cấp nước cho khu vực phía Nam quận Ngô Quyền và quận Hải An, đề xuất xây dựng bổ sung 01 trạm bơm tăng áp tại vị trí lô đất A-21/KT.

18.2. Quy định về quản lý mạng lưới đường ống

- Các tuyến dẫn chính phải tuân thủ theo quy hoạch chung thành phố. Kiểm soát chặt chẽ các điểm đầu nối trên đường ống dẫn chính. Khi đầu nối hệ thống cấp nước phải được sự thỏa thuận của các cơ quan quản lý.

- Mạng lưới đường ống cấp nước phải đảm bảo cung cấp nước đầy đủ về lưu lượng và áp lực đến mọi đối tượng dùng nước.

- Mạng lưới đường ống trong các khu chức năng đặc thù sẽ được cụ thể hóa trong các dự án riêng.

- Đối với khu dân cư hiện hữu: Mạng lưới đường ống cấp nước hiện trạng được cải tạo chỉnh trang, nâng cấp phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của phân khu. Tiếp tục sử dụng các tuyến ống cấp nước hiện có chất lượng hoạt động tốt. Tăng cường công tác kiểm tra, duy tu, bảo dưỡng đường ống và các công trình trên mạng: van, trụ cứu hỏa...; Tăng cường các biện pháp quản lý giảm thất thoát nước như: kiểm soát thất thoát, phát hiện và sửa chữa rò rỉ kịp thời. Lắp đặt bổ sung thêm các trụ cứu hỏa trên các trục đường.

- Các tuyến ống cấp cho các đối tượng dùng nước phải có đồng hồ đo nước để dễ quản lý và tiết kiệm nước.

18.3. Quy định cấp nước phòng cháy chữa cháy

- Trong từng các công trình cao tầng phải có thiết bị báo cháy và chữa cháy tuân theo quy phạm phòng cháy chữa cháy của Bộ Công an.

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt kết hợp cấp nước PCCC, áp lực nước PCCC, các trụ cứu hỏa được bố trí theo quy định, các bước tiếp theo phải thỏa thuận PCCC theo quy định.

- Tận dụng ao hồ để cấp nước chữa cháy. Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí lấy nước chữa cháy không lớn quá 4m và chiều dày lớp nước $\geq 0,5\text{m}$.

- Trên các tuyến ống $\geq \text{DN}110$ (ống HDPE); $\geq \text{D}100$ (ống gang dẻo)... dọc theo các đường phố phải bố trí các trụ lấy nước chữa cháy, đảm bảo các quy định: Khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa là $\leq 150\text{m}$ 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 400 m tính theo đường di chuyển của vòi chữa cháy đi bên ngoài nhà và nên được bố trí gần các ngã 3,4 hoặc các vị trí thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Trụ nước chữa cháy đặt nổi hoặc chìm đảm bảo mỹ quan với khu vực thiết kế.

18.4. Quy định về bảo vệ nguồn nước và công trình đầu mối

- Đảm bảo khoảng cách ly theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan, và sửa đổi, thay thế (nếu có).

Điều 19. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu vực khoảng $53.820\text{m}^3/\text{ngđ}$. Khu vực xây dựng mới, cải tạo mới, xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Khu vực dân cư hiện trạng cải tạo, trước mắt xử lý nước thải cục bộ tại hộ gia đình, 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. Về dài hạn xây dựng hệ thống cống thoát nước riêng đưa về xử lý tại trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung.

- Chất lượng nước thải sinh hoạt sau khi xử lý có giá trị ô nhiễm (C) tối thiểu phải đảm bảo tại cột B theo QCVN14:2008/BTNMT mới được xả ra nguồn tiếp nhận.

- Nước thải y tế: Các cơ sở y tế phải được xử lý đạt QCVN 28/2010/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước mạng ngoài.

- Phân vùng thoát nước: phân thành 02 lưu vực tập trung: Lưu vực 1 (TXL Vĩnh Niệm): Xử lý nước thải khu vực phía Tây đường Lê Hồng Phong; Lưu vực 2 (TXL Hồ Đông): Xử lý nước thải khu vực phía Đông đường Lê Hồng Phong.

- Quy định đối với hệ thống đường cống và trạm xử lý nước thải

+ Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý tập trung của khu vực nghiên cứu. Chiều sâu chôn cống là 0,3m tính đến đỉnh cống đối với khu vực không có xe cơ giới và 0,5m đối với khu vực có xe cơ giới qua lại; tại các vị trí có chiều sâu chôn cống từ 3,5m trở lên phải đặt các trạm bơm chuyển tiếp. Trạm bơm chuyển tiếp sử dụng máy bơm nhúng chìm kiểu ướt.

+ Đường cống tự chảy D315-D500, cống có áp DN180÷DN500; Độ dốc cống tối thiểu $i=1/D$ (D là đường kính cống, mm).

+ Đường cống áp lực dùng ống HDPE, tuyến cống áp lực bố trí 2 ống đi song song để đảm bảo an toàn trong vận hành khi có sự cố. Đường cống áp lực chôn sâu 1m.

+ Trên các tuyến cống đường phố ngoài các hố ga tại các điểm giao cắt, các điểm thay đổi hướng dòng chảy, cần xây dựng các hố ga với khoảng cách theo quy phạm.

- Lưu ý:

+ 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 mối trạm xử lý; hướng tuyến thoát nước; khẩu độ cống thoát nước; vị trí các trạm bơm chuyển 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.

+ Về dài hạn các tuyến cống bao sẽ được tiếp tục sử dụng và khớp nối với hệ thống thu gom nước thải riêng quy hoạch mới.

+ Giai đoạn ngắn hạn (khi chưa xây dựng trạm xử lý cấp đô thị) có thể xây dựng các trạm phân tán tại các khu vực cây xanh. Về dài hạn khi trạm xử lý cấp đô thị xây dựng hoàn thiện thì các trạm phân tán chuyển đổi chức năng thành trạm tăng áp nước thải về trạm tập trung, quỹ đất hoàn trả về đúng chức năng cây xanh theo quy hoạch phân khu.

Điều 20. Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc

20.1. Quy hoạch cấp điện:

- Quy định chung:

+ Đáp ứng đầy đủ nhu cầu phát triển phụ tải, có khả năng vận hành ổn định, dễ quản lý và đầu tư xây dựng, dễ mở rộng và đấu nối cho các phụ tải lớn trong giai đoạn xây dựng. Hệ thống có khả năng dự phòng cao.

+ Chiều dài, hướng tuyến, tiết diện đường dây, hành lang an toàn được cụ thể hoá trong các dự án đầu tư trên cơ sở tuân thủ theo định hướng quy hoạch đô thị ở giai đoạn dài hạn và phù hợp với quy hoạch chuyên ngành và quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan.

+ Lưới điện đi chung hào theo chủ trương dùng chung hạ tầng ngầm của thành phố.

- Quy định đối với lưới 110kV:

+ Nguồn cho khu vực từ các trạm 110/22kV Lạch Tray, Cửa Cấm, kết hợp với trạm 110/22kV Cát Bi, Lê Chân và Hồ Đông (số lượng, vị trí, quy mô công suất trạm điện sẽ được cụ thể hóa trong dự án chuyên ngành).

+ Giai đoạn đầu: Cải tạo nhánh rẽ trạm 110kV Lạch Tray và Cửa Cấm. Giai đoạn sau: Hạ ngầm toàn bộ tuyến điện nổi 110kV và di chuyển ra các trục đường chính để đảm bảo mỹ quan cho đô thị.

- Quy định đối với lưới trung thế:

+ Cải tạo hạ ngầm các tuyến trung thế 22kV nổi hiện hữu còn lại trong khu vực để đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn trong vận hành; tiết diện tối thiểu đối với trục chính là 300mm^2 (ở chế độ làm việc bình thường chỉ mang tải từ 60%-70% công suất để đảm bảo an toàn cấp điện khi sự cố) và tuân thủ nguyên tắc xây dựng mạch vòng kín vận hành hở và có liên kết, hỗ trợ nhau.

+ Từ một Trạm biến áp 110/22kV có thể xuất tuyến khoảng 10 đến 15 lộ cấp 22kV. Các tuyến cấp ngầm này được bố trí đi ngầm trên vỉa hè hoặc trong hào kỹ thuật và đoạn đầu trong một hào có thể bố trí 5 - 8 tuyến cấp. Để đảm bảo tổn thất cho phép, chiều dài tối đa của một tuyến cấp 22kV không quá 8km.

+ Trạm hạ thế sử dụng trạm ki ốt, trạm đặt trên cột, vị trí đặt trạm ở khu vực cây xanh, đất công cộng, các trạm treo hiện trạng được cải tạo và thay mới máy biến áp phù hợp với cảnh quan, quy mô chiếm đất của trạm không quá 25m^2 , bán kính phục vụ không quá 300-500m.

- Nguồn và mạng lưới chiếu sáng đô thị

+ Nguồn điện cấp cho hệ thống chiếu sáng được lấy từ các trạm biến áp 22/0,4kV và các trạm biến áp chiếu sáng.

+ Hệ thống lưới chiếu sáng được đi ngầm, đèn chiếu sáng sử dụng đèn LED hiệu suất cao để tiết kiệm năng lượng, được điều khiển bằng hệ thống điều khiển trung tâm (khuyến khích điều khiển đèn từng đèn); đảm bảo tỷ lệ 100% mạng lưới đường đô thị.

- Quy định về chiếu sáng cảnh quan:

+ Phổ thương mại, di tích có giá trị, công trình điểm nhấn, quảng trường và không gian mở đông người phải được chiếu sáng cảnh quan. Khuyến khích chiếu sáng lễ hội theo ngày lễ, dịp lễ, ngày nghỉ cuối tuần tại khu vực thương mại và giải trí, khu sinh hoạt cộng đồng tập trung đông người. Chiếu sáng thông tin tín hiệu, quảng cáo tại các tuyến phố chính.

+ Hạn chế chiếu sáng cảnh quan tại các khu vực nghỉ ngơi, khu ở, khu trường học, bệnh viện. Cấm chiếu sáng tập trung quá quy định theo quy chuẩn... để tránh ô nhiễm ánh sáng.

+ Phát triển các công nghệ mới nhằm tiết kiệm năng lượng như đèn năng lượng mặt trời, đèn LED...

20.2. Thông tin liên lạc:

- Quy định chung:

+ Công trình hạ tầng viễn thông công cộng: được ưu tiên sử dụng không gian xây dựng. Các đường cáp thông tin, đường dây thuê bao được kết hợp bố trí trong công trình hạ tầng kỹ thuật. Các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng nên đặt tại các vị trí trung tâm và nơi tập trung dân cư để phục vụ nhu cầu của người sử dụng.

+ Đối với các doanh nghiệp khai thác dịch vụ phải phối hợp sử dụng chung cơ sở hạ tầng hạ tầng viễn thông, đặc biệt là mạng ngoại vi phải tuân thủ theo Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/9/2012 của Chính phủ về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật.

+ Đối với trạm chuyển mạch, trạm thu phát sóng (BTS); các hệ thống mạng truyền dẫn, điện thoại, truyền hình, ngoại vi: đáp ứng được nhu cầu và sẵn sàng sử dụng công nghệ thế hệ sau (NGN) của hệ thống thành phố Hải Phòng; đảm bảo đầy đủ thủ tục cũng như tiêu chuẩn hiện hành của Bộ Xây dựng và Bộ Khoa học và Công nghệ. Các đơn vị chức năng của khu vực nghiên cứu quy hoạch sử dụng các tổng đài vệ tinh để kết nối vào mạng chung thành phố Hải Phòng, tránh lãng phí và phải được các cơ quan quản lý cho phép; đảm bảo các yếu tố kỹ thuật chuyên ngành và mỹ quan đô thị.

+ Đối với kết cấu hệ thống mạng: Hạ ngầm toàn bộ cáp liên đài cũng như cáp ngoại vi trong khu vực nghiên cứu thiết kế. Trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp với ống nhựa bảo vệ cáp tín hiệu. Hệ thống cống bể tổ chức theo nguyên tắc mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ khác sử dụng để cùng phát triển.

+ Đối với công nghệ thông tin: xây dựng cơ chế khuyến khích ứng dụng công nghệ mới để tích hợp với các thiết bị viễn thông nhằm cung cấp đa dịch vụ, các ứng dụng thông minh (giao thông, giáo dục, y tế...); hướng tới hệ thống điều hành

chính quyền điện tử, xã hội tin học. Đảm bảo thống nhất, đồng bộ với các hạ tầng kỹ thuật khác; đảm bảo an ninh, an toàn thông tin, bảo vệ an ninh quốc phòng...

(Lưu ý: 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.)

Điều 21. Giải pháp bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu.

21.1. Kiểm soát ô nhiễm môi trường đô thị:

Thiết lập hành lang bảo vệ vùng phụ cận cho hệ thống hồ điều hòa, kênh thoát nước theo quy định của pháp luật; Quản lý và không cấp phép xây dựng công trình trong phạm vi chỉ giới thoát lũ sông Cấm (Đối với các thủy vực trong khu vực như sông, kênh mương thủy lợi, ven các hồ cảnh quan...đảm bảo vùng đệm xanh cách ly tối thiểu 20m tới công trình xây dựng)

Chất lượng nước mặt, nước ngầm, nước thải...yêu cầu phải xử lý đảm bảo đạt các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia của Bộ tài nguyên và Môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

21.2. Kiểm soát hành lang an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải sinh hoạt, khu xử lý rác thải, công trình chiếu sáng đô thị, công trình giao thông, bãi đỗ xe, bến bãi...)

- Đường giao thông: Khi cải tạo và nâng cấp mặt đường phải phù hợp với cao độ nền đảm bảo không gây úng ngập, ảnh hưởng đến công trình thoát nước và việc tiếp cận sử dụng của các công trình bên đường

- Bãi đỗ xe: Khu vực bãi đỗ xe: xung quanh bãi đỗ xe cần tính toán việc trồng cây xanh bao phủ, nghiên cứu biện pháp bố trí khuất tầm mắt không gây ảnh hưởng đến khu dân cư

- Bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng trạm trung chuyển CTR cố định với chiều rộng $\geq 10\text{m}$; quanh khu vực xây dựng cơ sở xử lý CTR với chiều rộng $\geq 20\text{m}$

+ Việc quy định khoảng cách an toàn về môi trường phải được tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD; hình thành hành lang cách ly cây xanh; bố trí các điểm quan trắc chất lượng môi trường và công khai số liệu để người dân được biết.

21.3. Thích ứng với biến đổi khí hậu:

- Cần tiến hành phục hồi hệ sinh thái ở những khu vực mật độ dân cư tập trung đông gần các hồ điều hòa. Ứng dụng các giải pháp dựa vào thiên nhiên để giảm nhẹ tác động từ sự phát triển kinh tế-xã hội tới các hệ sinh thái; thúc đẩy việc xây dựng và thực hiện các mô hình kinh tế sử dụng bền vững tài nguyên thiên nhiên.

- Tăng cường công tác quan trắc tài nguyên, môi trường, đặc biệt đối với các kênh mương hồ điều hòa, các khu vực tập trung nguồn thải chất thải sinh hoạt,

chất thải y tế, chất thải nguy hại. Tiến hành thường xuyên hằng năm nhằm theo dõi sự thay đổi tình trạng môi trường, tài nguyên đa dạng sinh học để có giải pháp quản lý kịp thời thích ứng.

- Bố trí thêm không gian cho thảm thực vật và mặt nước tại những nơi có thể, kể cả trong những khu vực, công trình có mục đích sử dụng đất không phải là cây xanh, mặt nước như khu dân cư, đường giao thông, công trình công cộng...

AA
PH
1
2
3
4
5
6
7
8
9

CHƯƠNG 3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 22: Phân công quản lý và tổ chức thực hiện:

22.1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

- Phối hợp với các ngành chức năng của Thành phố chỉ đạo các hoạt động quản lý phát triển đô thị;
- Xây dựng cơ chế, quản lý và tổ chức thực hiện các quy hoạch, kế hoạch, dự án đầu tư xây dựng;
- Tổ chức các chương trình hợp tác, huy động các nguồn lực của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước vào phát triển đô thị;
- Kiểm tra, giám sát, tham gia thẩm định và có ý kiến góp ý vào hồ sơ các dự án phát triển và khai thác đô thị theo quy định này.

22.2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền, Ủy ban nhân dân các phường:

- Tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch theo quy định; Thực hiện chức năng quản lý nhà nước trên địa bàn đối với các hoạt động kinh tế-văn hóa-xã hội liên quan, bảo đảm trật tự, an ninh, an toàn xã hội, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường; Quản lý, giám sát việc sử dụng đất và hoạt động xây dựng nằm trong phạm vi địa phương đảm bảo đúng mục đích; Hướng dẫn các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch xây dựng các công trình theo đúng quy định của pháp luật;
- Quản lý về sử dụng đất, quy hoạch kiến trúc, cấp phép xây dựng và đầu tư xây dựng các công trình được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phân cấp theo quy định của pháp luật xây dựng, quy hoạch.
- Phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở, ban, ngành liên quan trong quá trình lập, thực hiện các quy hoạch, dự án phát triển kinh tế - xã hội; Kiểm tra, xử lý các vi phạm liên quan trong lĩnh vực trật tự xây dựng; Chỉ đạo Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức triển khai và giải quyết theo thẩm quyền những vấn đề liên quan đến việc quản lý theo quy hoạch.
- Xây dựng phương án, lộ trình; lập đề án, chương trình và các giải pháp để thực hiện việc di dời, di chuyển các cơ sở sản xuất nhỏ lẻ nằm xen kẹt giữa các hộ dân ra khu sản xuất tập trung.

22.3. Khen thưởng và xử lý vi phạm:

- Khen thưởng: Tổ chức, cá nhân có thành tích xuất sắc trong việc quản lý, tăng tiến độ triển khai dự án, thúc đẩy, nâng cao khả năng hấp dẫn đầu tư vào khu đô thị...sẽ được biểu dương, khen thưởng theo quy định của pháp luật.
- Xử lý vi phạm: Tổ chức, cá nhân vi phạm quy định và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan đến công tác thực thi Quy hoạch, tùy theo tính

chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo pháp luật.

22.4. Điều khoản thi hành:

- Sở Xây dựng phối hợp các Sở, ban, ngành liên quan và các cấp chính quyền địa phương chịu trách nhiệm tổ chức, hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện quy định này.

- Thủ trưởng các ban, ngành, đoàn thể; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền và các phường thuộc quận Ngô Quyền liên quan có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng triển khai thực hiện quy định.

- Trong quá trình thực hiện, nếu có những vấn đề chưa phù hợp, cần sửa đổi bổ sung, Sở Xây dựng, phối hợp các Sở, ban, ngành liên quan và các cấp chính quyền địa phương trình Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng xem xét, quyết định./.

