

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

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

Số: **1844**/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày **14** tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
quận Kiến An 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 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 trưởng Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (sau đây gọi tắt là Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD);

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng 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;

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 1337/QĐ-UBND ngày 11/7/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu và Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

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 4042/QĐ-UBND ngày 05/11/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2040;

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 2756-TB/TU ngày 06/6/2025 về Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2040;

Theo kết quả thẩm định và đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 131/TTr-SXD ngày 12/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2040.

2. Phạm vi ranh giới

- Phạm vi lập quy hoạch: bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên quận Kiến An, thành phố Hải Phòng.

- Ranh giới quy hoạch: Phía Đông giáp quận Dương Kinh; Phía Tây giáp huyện An Lão; Phía Nam giáp sông Đa Độ, huyện An Lão và huyện Kiến Thụy; Phía Bắc giáp sông Lạch Tray, quận An Dương và quận Lê Chân.

3. Thời hạn quy hoạch: Đến năm 2040.

4. Quy mô diện tích: khoảng 2.963ha.

5. Mục tiêu và tính chất khu vực quy hoạch

5.1. Mục tiêu

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Hải Phòng đã được phê duyệt; Phục vụ công tác quản lý đô thị, khai thác sử dụng đất theo đúng quy hoạch. Rà soát lại quy hoạch phân khu cũ đã phê duyệt tại Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 11/07/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố (Rà soát hiện trạng sử dụng đất đai, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đặc biệt là quỹ đất tôn giáo và quốc phòng...; Đối với khu vực dân cư hiện hữu, có phương án để cải tạo, chỉnh trang, bổ sung các công trình hạ tầng xã hội phục vụ dân cư; Đề xuất phương án nâng cao hiệu quả sử dụng đất, các quỹ đất trống, chưa khai thác để phát triển không gian đô thị mới hiện đại).

- Phù hợp với định hướng phát triển chung của Thành phố; hiện đại hoá khu dân cư hiện hữu, nâng cấp hạ tầng đô thị, bổ sung nhà ở và chức năng đô thị giảm tải cho khu vực đô thị nội đô lịch sử. Hình thành công viên sinh thái giải trí cấp vùng gắn với hành lang bảo vệ sông Đa Độ.

- Liên kết thuận lợi với các trung tâm khác trong vùng và trong Thành phố.

- Phục hồi các giá trị cảnh quan, môi trường ven các sông Đa Độ, sông Lạch Tray, đồi Thiên Văn... phù hợp với tình hình biến đổi khí hậu hiện nay.

5.2. Tính chất

- Quận Kiến An là quận trung tâm cũ; là đô thị tổng hợp phát triển các chức năng hỗ trợ đô thị trung tâm hiện hữu Thành phố Hải Phòng, như: nhà ở sinh thái; du lịch, dịch vụ, công nghiệp nhẹ; giáo dục đào tạo và trung tâm y tế chuyên ngành.

- Hiện đại hoá khu dân cư hiện hữu, nâng cấp hạ tầng đô thị, bổ sung nhà ở và chức năng đô thị giảm tải cho khu vực đô thị nội đô lịch sử. Hình thành công viên sinh thái giải trí cấp vùng gắn với hành lang bảo vệ sông Đa Độ.

- Phát triển các chức năng dịch vụ đô thị (y tế, giáo dục, văn hoá, thương mại, công viên, giải trí...) ở quận Kiến An hỗ trợ đô thị nội đô lịch sử bị thiếu hụt quỹ đất phát triển.

- Có vị trí chiến lược quan trọng về an ninh quốc phòng.

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

- Quy mô dân số: đến năm 2040 khoảng 220.000 người; dự kiến khả năng lấp đầy khoảng 280.000 người.

- Chỉ tiêu đất cây xanh đô thị: phân bổ theo quy hoạch chung Thành phố;

- Chỉ tiêu đất cây xanh đơn vị ở: $\geq 2,0 \text{ m}^2/\text{ng}$.

- Chỉ tiêu đất công cộng cấp đơn vị ở: tuân thủ quy hoạch chung Thành phố, Quy hoạch chuyên ngành và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ quy hoạch chung Thành phố, Quy hoạch chuyên ngành và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

7. Cơ cấu sử dụng đất

7.1. Phân khu chức năng

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 2.963 ha, được chia thành 05 tiểu khu chức năng, cụ thể:

- Tiểu khu 1: Khu vực đô thị ven Đồi Thiên Văn diện tích khoảng 887ha với dân số khoảng 87.000 người.

- Tiểu khu 2: Khu vực đô thị sinh thái và công viên ven sông Lạch Tray diện tích khoảng 321ha với dân số khoảng 20.000 người.

- Tiểu khu 3: Khu vực dân cư dịch vụ Đại học Hải diện tích khoảng 823ha với dân số khoảng 41.000 người.

- Tiểu khu 4: Khu vực đô thị công cộng du lịch sinh thái ven sông Đa Độ diện tích khoảng 383ha với dân số khoảng 12.000 người.

- Tiểu khu 5: Khu vực đô thị giáo dục và công nghệ mới Đông Kiến An diện tích khoảng 549ha với dân số khoảng 60.000 người.

7.2. Các chức năng sử dụng đất chính gồm

a) Nhóm nhà ở: Tổng diện tích khoảng 832,51ha; trong đó, nhóm ở hiện trạng chính trang là khoảng 604,25ha; nhóm nhà ở mới khoảng 228,25ha; bao gồm các công trình nhà ở và 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...).

b) Hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ: tổng diện tích khoảng 61,64ha, bao gồm nhiều trong số các chức năng sau: công cộng, thương mại, dịch vụ, cơ quan, văn phòng, khách sạn, nhà ở...; quy mô nhà ở trong đất hỗn hợp phụ thuộc vào khả năng đáp ứng về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo quy hoạch và Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

c) Các công trình công cộng bao gồm: Giáo dục (mầm non, tiểu học, THCS, THPT) có tổng diện tích khoảng 58,75ha; Y tế có tổng diện tích khoảng 13,82ha; Văn hoá có tổng diện tích khoảng 8,23ha; Thể dục thể thao có tổng diện tích khoảng 53,77ha. Xây dựng mới kết hợp cải tạo, chỉnh trang nâng cấp mở rộng để đảm bảo phục vụ nhu cầu người dân.

d) Cây xanh sử dụng công cộng: tổng diện tích khoảng 387,98ha, bao gồm: công viên, vườn hoa, cây xanh, mặt nước, quảng trường, đường dạo, khu vui chơi giải trí... đảm bảo tiếp cận của người dân.

e) Cây xanh sử dụng hạn chế: tổng diện tích khoảng 45,99ha.

f) Cây xanh chuyên dụng: tổng diện tích khoảng 96,24ha, gồm: hành lang cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông...; được xác định và cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và các quy định về đề điều, hành lang thoát lũ, thủy lợi... có liên quan.

g) Đất xây dựng các công trình đào tạo, nghiên cứu (bao gồm các trường dạy nghề, trung cấp, cao đẳng, đại học,...): tổng diện tích khoảng 55,20ha.

h) Cơ quan, trụ sở: tổng diện tích khoảng 6,54ha, bao gồm cơ quan, trụ sở làm việc cấp phường, cấp thành phố. Các quỹ đất trụ sở cơ quan hiện hữu sau khi di chuyển về vị trí mới thì thực hiện đầu giá vào mục đích công cộng, thương mại, dịch vụ, hỗn hợp có ở...theo nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của thành phố, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa cộng đồng dân cư với nhà nước.

i) Đất khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch): tổng diện tích khoảng 102,34ha.

j) Dịch vụ, công cộng cấp vùng: tổng diện tích khoảng 102,17ha.

k) Dịch vụ - du lịch: tổng diện tích khoảng 53,92ha.

l) Đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng: tổng diện tích khoảng 12,9ha. Các công trình chưa xác định trong quy hoạch, khi thực hiện bảo tồn, tôn tạo được thực hiện theo quy định pháp luật đất đai, tôn giáo, tín ngưỡng và các quy định hiện hành liên quan. Đối với đất danh lam thắng cảnh, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ xác định trong bản đồ tỷ lệ 1/500. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng trong khu vực phải tuân thủ Luật Di sản văn hóa.

m) Đất an ninh: Tổng diện tích khoảng 3,92ha. Các công trình chưa xác định trong quy hoạch được thực hiện theo quy hoạch đất an ninh. Việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất thực hiện theo quy định của Bộ Công An. Các quỹ đất an ninh sau khi bàn giao cho Thành phố được xem xét sử dụng vào các mục đích phát triển nhà ở, dịch vụ thương mại... để phục vụ kinh tế xã hội cho thành phố.

n) Đất quốc phòng: Tổng diện tích khoảng 401,30ha. Các công trình chưa xác định trong quy hoạch được thực hiện theo quy hoạch đất quốc phòng. Việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất thực hiện theo quy định của Bộ Quốc phòng. Các quỹ đất quốc phòng sau khi bàn giao cho Thành phố được xem xét sử dụng vào các mục đích phát triển nhà ở, dịch vụ thương mại... để phục vụ kinh tế xã hội cho thành phố.

o) Đất giao thông: tổng diện tích khoảng 472,26ha gồm đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực, ga, đường sắt đô thị...

p) Đất bãi đỗ xe: tổng diện tích khoảng 24,78ha (chưa bao gồm các bãi đỗ xe cao tầng, bãi đỗ xe ngầm...).

q) Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: tổng diện tích khoảng 21,17ha gồm đất bến bãi, cầu cảng, đất trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm điện... và đất hành lang cách ly (đường điện, đường ống xăng dầu, kênh mương...).

r) Mặt nước: tổng diện tích là 147,57ha.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất quận Kiến An (*Chi tiết xem Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất tại Quy định quản lý kèm theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu quận Kiến An đến năm 2040*).

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

8.1. Chỉ tiêu sử dụng đất

- Tiểu khu 1: Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%; Chiều cao xây dựng tối đa 30 tầng.

- Tiểu khu 2: Mật độ xây dựng gộp tối đa 55%; Chiều cao xây dựng tối đa 30 tầng.

- Tiểu khu 3: Mật độ xây dựng gộp tối đa 50%; Chiều cao xây dựng tối đa 20 tầng.

- Tiêu khu 4: Mật độ xây dựng gộp tối đa 55%; Chiều cao xây dựng tối đa 40 tầng.

- Tiêu khu 5: Mật độ xây dựng gộp tối đa 55%; Chiều cao xây dựng tối đa 40 tầng.

(Các chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể được thống kê Biểu thống kê chi tiết các ô phố trong hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch kèm theo)

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

a) Tổ chức không gian tổng thể

- Khung giao thông chính đô thị được tổ chức theo mạng vành đai với trung tâm là Đồi Thiên Văn tại khu vực lõi trung tâm hiện hữu phía Tây Bắc của Quận. Các tuyến đường bao xung quanh chân đồi (đường Trần Thành Ngọ - đường Lê Duẩn - đường Trần Nhân Tông). Khu vực phát triển mới phía Đông Nam phát triển theo cấu trúc mạng ô bàn cờ với tuyến đường nối QL.5 - QL.10 đóng vai trò là trục chính trung tâm với tên gọi Đại lộ Sáng tạo từ đó phân tách ra hệ thống mạng đường xương cá kết nối thuận tiện các khu chức năng trong toàn đô thị. Đồng thời, tuyến vành đai 2 và vành đai 3 có vai trò kết nối đối ngoại liên kết Kiến An với các trung tâm kinh tế lớn của Thành phố như khu vực nội đô lịch sử, quận Dương Kinh, quận An Dương, KKT Đình Vũ - Cát Hải...

- Tổ chức xây dựng mới hệ thống cầu qua sông Lạch Tray tăng cường kết nối đô thị với khu vực phía Bắc có lợi thế về thương mại tài chính và cầu qua sông Đa Độ theo định hướng của đồ án Quy hoạch chung để liên kết với các khu vực phía Nam như huyện An Lão, huyện Kiến Thụy. Tổ chức các tuyến đường ven đê, tuyến dọc sông ngoài vai trò giao thông còn là tuyến du lịch đường bộ ven sông phục vụ tham quan trải nghiệm.

- Quá trình hình thành lâu đời đã tạo nên cấu trúc quận Kiến An không chỉ có cảnh quan của sông, núi mà còn có những trục cảnh quan của những tuyến giao thông chính như: đường Trường Chinh, Nguyễn Lương Bằng, Trần Tất Văn... Theo định hướng Quy hoạch chung Thành phố, đường nối QL.5 - QL.10 phân chia quận Kiến An thành 2 vùng phát triển khác nhau gồm: Vùng đô thị hiện hữu phía Tây đường nối QL.5 - QL.10 và Vùng đô thị phát triển mới phía Đông đường nối QL.5 - QL.10.

b) Tổ chức không gian các khu chức năng

- Tiêu khu 1: Hướng phát triển chính là cải tạo, chỉnh trang khu dân cư, khu trung tâm hành chính quận; bổ sung các cơ sở hạ tầng xã hội, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; bố trí công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ phục vụ yêu cầu quản lý và nhu cầu thiết yếu của người dân trong đô thị. Di dời các nhà máy, cơ sở sản xuất thuộc Cụm công nghiệp Quán Trữ để tạo quỹ đất phát triển đô thị. Tổ chức không gian đồi Thiên Văn với vai trò công viên văn hóa lễ hội sáng tạo, công viên thiên văn học, hình thành các khu sáng tạo nghệ thuật. Đối với quỹ đất an

ninh quốc phòng trong khu vực đảm bảo giữ nguyên tính chất, quy mô, diện tích đảm bảo yêu cầu quản lý và quy hoạch của ngành.

- Tiểu khu 2: Hướng phát triển di dời các nhà máy, cơ sở sản xuất, đất công nghiệp để tạo quỹ đất phát triển đô thị; bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật xã hội, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; bổ sung các vườn hoa, xây xanh, bãi đỗ xe tại các khu dân cư cũ, các vui chơi giải trí ven sông Lạch Tray.

- Tiểu khu 3: Hướng phát triển chính là cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng, bố trí thêm quỹ đất trường học, các cơ sở hạ tầng xã hội, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; bố trí công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ phục vụ yêu cầu quản lý và nhu cầu thiết yếu của người dân trong đô thị. Di dời các nhà máy, cơ sở sản xuất, đất công nghiệp để tạo quỹ đất phát triển đô thị. Không gian khu vực núi Phù Liễn được phát triển các mô hình dịch vụ khám phá trải nghiệm kết hợp với không gian thể thao.

- Tiểu khu 4: Phát triển không gian sinh thái có tầng cao trung bình và thấp tầng tại các khu dân cư hiện trạng; Ưu tiên bố trí các quỹ đất cây xanh, công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tại các khu vực đất trống, xen kẽ phục vụ chỉnh trang đô thị. Bố trí các công trình cao tầng dọc tuyến đường vành đai 3 và các trục đường hướng tâm tại các khu vực phát triển mới. Xây dựng công viên sinh thái công cộng kết hợp giữa việc bảo vệ môi trường tự nhiên ven sông Đa Độ và phát triển không gian công cộng phục vụ cộng đồng, du lịch.

- Tiểu khu 5: Hướng phát triển chính là xây dựng các khu đô thị mới gắn với các hoạt động nghiên cứu và đào tạo nhân lực chất lượng cao, các khu thương mại mới, công trình cao tầng tập trung phát triển dọc hai bên tuyến đường nối QL.5 - QL.10, xây dựng các tuyến đường giao thông kết nối với quận Dương Kinh. Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng nằm phân tán trong khu vực.

c) Thiết kế đô thị

Lựa chọn chiều cao xây dựng công trình trên cơ sở nhu cầu sử dụng và vị trí của từng khu vực nhằm đảm bảo hiệu quả sử dụng, hiệu quả về không gian.

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

Khuyến khích sử dụng tầng cao công trình như sau: Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng, an ninh, quốc phòng thực hiện theo quy định riêng; Đối với công trình trường học cho phép cao tối đa 5 tầng (trong đó, tầng cao khối học thực hiện theo quy định của Bộ giáo dục đào tạo và quy định hiện hành liên quan); Đối với công trình nhà ở hiện trạng cải tạo tối đa 7 tầng, xây mới tối đa 9 tầng và phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần theo quy định.

** Tầng cao xây dựng từng lô đất được quy định cụ thể trong Bảng thống kê chi tiết. Đối với các công trình hiện trạng trong khu vực lập quy hoạch có tầng*

cao lớn hơn tầng cao không chế tối đa thì giữ nguyên theo hiện trạng xây dựng. Khi cải tạo, xây dựng mới phải tuân thủ theo quy hoạch. Đối với các công trình kiến trúc đặc thù (công trình điểm nhấn) thì tầng cao, chiều cao có thể nghiên cứu hệ số sử dụng đất cao hơn 13 lần, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, quy hoạch theo Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

d) Mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng được quy định cho từng ô phố, đối với các khu vực dịch vụ công cộng, các khu vực học tập, đào tạo, nghiên cứu, công viên, cây xanh,...: phù hợp với các chỉ tiêu theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và quy chuẩn, tiêu chuẩn ngành, lĩnh vực liên quan theo quy định. Khuyến khích các khu chức năng xây dựng với mật độ như sau: Đối với các khu vực dịch vụ công cộng: MĐXD tối đa $\leq 40\%$; Đối với các khu vực học tập, đào tạo, nghiên cứu: MĐXD tối đa $\leq 40\%$; Đối với khu vực công viên, cây xanh sử dụng công cộng, mật độ tối đa $\leq 5\%$.

**Mật độ xây dựng từng ô phố được quy định cụ thể trong bảng thống kê chi tiết kèm theo. Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không còn quỹ đất để đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất của các công trình dịch vụ - công cộng, cho phép tăng mật độ xây dựng thuần tối đa của các công trình dịch vụ - công cộng nhưng không vượt quá 60%.*

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

9.1. Quy hoạch giao thông

a) Hệ thống giao thông đối ngoại

- Giao thông đường thủy: Nâng cấp, cải tạo, nạo vét hàng năm độ sâu luồng sông Lạch Tray, sông Đa Độ theo quy định.

- Giao thông đường sắt: đoạn đi qua địa bàn quận được khuyến khích đi trên cao (hoặc ngầm) để đảm bảo không ảnh hưởng đến hiện trạng giao thông đô thị; được ưu tiên sử dụng đất trong trường hợp có ảnh hưởng đến các công trình và dự án khác.

- Giao thông đường bộ:

+ Đường đô thị: Đường vành đai 2, vành đai 3 có lộ giới 68m; Đường nối QL.5 - QL.10 có lộ giới 50,5m.

+ Giao thông khu vực:

- Hình thành các tuyến chính khu vực lộ giới 26-30m.

- Hình thành các tuyến đường khu vực lộ giới 23-25m

- Hình thành các tuyến đường phân khu vực lộ giới 13-16m.

(Đối với các đoạn tuyến đường đi qua khu vực đông dân cư không có khả năng mở rộng, phải đảm bảo số làn xe theo cấp đường quy định)

- Nâng cấp, cải tạo, chỉnh trang các tuyến đường đô thị hiện có (như: Phan Đăng Lưu, Nguyễn Lương Bằng, Hoàng Quốc Việt - Lê Duẩn...). Quy mô mặt cắt các tuyến đường được thể hiện trong Bản đồ án quy hoạch giao thông.

+ Công trình giao thông: xây dựng các nút giao thông khác mức tại các giao lộ có mật độ cao... và khuyến khích xây dựng ngầm các công trình. Trường hợp các công trình chưa được xác định trong quy hoạch thì thực hiện theo các quy định, quy hoạch chuyên ngành 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 và được cụ thể hóa trong quy hoạch chi tiết.

** Quy mô mặt cắt các tuyến đường thể hiện trong Bản đồ quy hoạch giao thông chỉ cung cấp định hướng chung về tổ chức mạng lưới giao thông, bao gồm bề rộng lòng đường, vỉa hè, hành lang an toàn (nếu có); được cụ thể hóa chi tiết mặt cắt đường trong giai đoạn lập dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết trên cơ sở tính toán nhu cầu sử dụng, tuân thủ các quy chuẩn, quy định hiện hành liên quan.*

** Mặt cắt ngang và hướng tuyến chính xác của các tuyến đường sẽ được cụ thể hoá 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 trong giai đoạn dài hạn. Mặt cắt ngang và hướng tuyến trong đồ án quy hoạch chỉ mang tính gợi ý, đảm bảo kết nối; tìm đường và chỉ giới đường đỏ chính xác sẽ được xác định cụ thể ở các bước sau trên cơ sở tính toán nhu cầu, công suất của các dự án, đảm bảo phục vụ lợi ích cộng đồng dân cư và nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương, được xác định và cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch chi tiết.*

b) Quy hoạch giao thông tĩnh

Bãi đỗ xe: bố trí bãi đỗ xe với quy mô 24,78 ha. Quy hoạch các bãi đỗ xe cao tầng hoặc ngầm, bãi đỗ xe thông minh tại các công trình dịch vụ công cộng, thương mại, hỗn hợp, công viên, vườn hoa... để đảm bảo chỉ tiêu diện tích đỗ xe $4m^2/người$. Khuyến khích việc xây dựng các bãi đỗ xe cao tầng, bãi đỗ xe ngầm kết hợp với chức năng dịch vụ thương mại để nâng cao hiệu quả sử dụng.

c) 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 tìm đường trong quy hoạch làm cơ sở hình thành mạng lưới chung 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, cụ thể:

- Đối với khu vực đã và đang đô thị hoá: Chỉ giới đường đỏ và mặt cắt ngang của mạng đường khu vực này được xác định trên cơ sở thống nhất với các quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với khu vực xây dựng mới: Chỉ giới đường đỏ và mặt cắt ngang của đường phân khu vực trở lên tuân thủ theo quy hoạch tỷ lệ 1/2.000, làm cơ sở xác định dự án và lập quy hoạch chi tiết 1/500.

- Đối với khu vực hiện trạng: mạng đường nội bộ trong nhóm ở được cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch chi tiết 1/500.

** Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp đường, quy mô, tính chất của các công trình và yêu cầu cụ thể. Khoảng lùi cụ thể được làm rõ trong các quy hoạch chi tiết.*

9.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

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

- Đê kè: nâng cao trình tuyến đê sông Lạch Tray theo quy hoạch và pháp luật chuyên ngành; Thiết lập hành lang bảo vệ đê theo Luật Đê điều, Nghị định hướng dẫn của Chính phủ và các quy định hiện hành liên quan; Quản lý và không cấp phép xây dựng công trình trong phạm vi chỉ giới thoát lũ sông. Gia cố bờ mái dốc bằng kè hoặc taluy mềm tại những vị trí xung yếu như: bờ sông, kênh, hồ, chân mái taluy...(loại hình và kết cấu sẽ được cụ thể hoá ở các bước lập quy hoạch tiếp theo sau quy hoạch này).

- Mặt nước và hành lang bảo vệ: giữ nguyên hướng tuyến (nếu thay đổi hướng tuyến thì cần có giải pháp nắn chỉnh, hoàn trả), nạo vét định kỳ và kè lát mái đối với những trục kênh mương thủy lợi chính như: sông Đa Độ, kênh Mỹ Khê, kênh Đồ Vọ... đảm bảo thông thoáng lòng dẫn, đáp ứng yêu cầu tiêu thoát nước. Xây dựng hành lang bảo vệ mặt nước kênh, sông đảm bảo tuân thủ các quy định về bảo vệ nguồn nước và các quy định hiện hành liên quan.

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

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

** Đối với một số khu vực mặt nước liên thông kênh, mương hở... trong khu vực hiện trạng có khó khăn về đền bù giải phóng mặt bằng các dự án thoát nước có thể thay thế cục bộ bằng tuyến cống ngầm kết hợp với không gian công cộng (công viên, quảng trường, bãi đỗ xe...) để tăng không gian trữ nước cho đô thị, đảm bảo đủ không gian trữ nước, mặt nước theo tiêu chuẩn.*

b) Giải pháp quy hoạch cao độ nền xây dựng

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

- Đối với khu vực xây dựng mới phía trong đê hữu Lạch Tray thì cao độ xây dựng trung bình khoảng từ: $2,30\text{m} \div 2,50\text{m}$.

- Đối với khu vực giáp chân đồi Thiên Văn có nền địa hình cao thì chỉ cần san gạt theo hướng dốc địa hình và khớp nối hài hòa với khu vực xây dựng hiện hữu xung quanh.

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

- Đối với khu vực bãi sông phía ngoài đê hữu Lạch Tray phải tuân thủ không gian thoát lũ theo quy hoạch chuyên ngành.

c) Giải pháp quy hoạch thoát nước mặt

- Hệ thống: Lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với nước thải để đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường hệ thống sông, kênh thủy lợi trên địa bàn quận. Riêng đối với khu vực dân cư hiện trạng trong giai đoạn ngắn hạn vẫn sử dụng thoát nước nửa riêng và sử dụng cống bao tách nước thải và không xả trực tiếp xuống hệ thống sông Đa Độ. Đến giai đoạn dài hạn sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với nước thải để đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường.

- Trục tiêu: cần giữ lại tối đa hệ thống sông, kênh thủy lợi, có giải pháp nắn chỉnh và hoàn trả phù hợp để đảm bảo mạng lưới trục tiêu được thông suốt, liên tục, đáp ứng yêu cầu tiêu thoát nước cho sản xuất và dân sinh. Ngoài đê khuyến khích trồng cây xanh, phía trong đê trồng cây xanh cách ly.

- Giữa khu vực quy hoạch đô thị mới và khu vực dân cư hiện trạng nếu có chênh cao về cao độ nền xây dựng thì thiết kế khoảng đệm xanh rộng trung bình từ $3,0\text{m} \div 10,0\text{m}$ để thiết kế hệ thống kênh hở hoặc cống ngầm thu đón nước từ 02 bên đổ về, phòng tránh úng ngập cục bộ.

- Lưu vực: toàn quận được chia làm 02 lưu vực chính và đều thoát ra sông Lạch Tray tương ứng với 02 trạm bơm tiêu theo quy hoạch là: trạm bơm Xóm Đáy và trạm bơm Mỹ Khê.

9.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nhu cầu cấp nước: khoảng $56.300\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn cấp nước: Khu vực thiết kế thuộc vùng cấp nước của nhà máy nước An Dương, Cầu Nguyệt, Hưng Đạo. Các nhà máy nước liên thông với nhau bằng các tuyến ống, hỗ trợ cấp nước liên vùng đảm bảo an toàn cấp nước.

- Mạng lưới cấp nước: Tiếp tục sử dụng các tuyến ống cấp nước hiện có chất lượng hoạt động tốt. Đường ống cấp nước hiện trạng được cải tạo chỉnh trang, nâng cấp phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của phân khu. Thiết kế mới mạng lưới đường ống trong khu vực theo dạng mạng vòng đảm bảo cấp nước liên tục, an toàn, đáp ứng đủ nhu cầu dùng nước cho các đối tượng.

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

9.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng đô thị

- Tổng nhu cầu phụ tải cấp điện khoảng 195,2MVA.
- Nguồn điện: Trạm biến áp 110kV Quán Trữ công suất hiện tại 1x63MVA, công suất dài hạn 2x63MVA và trạm Kiến An công suất hiện tại 2x63MVA.
- Lưới điện:
 - + Lưới điện cao thế: Cải tạo di dời cục bộ tuyến 220kV Đồng Hòa - Đình Vũ đoạn từ trạm 220KV Đồng Hòa - Dương Kinh. Hạ ngầm các tuyến điện 110kV hiện có: Đồng Hòa - Kiến An; Đồng Hòa - Lê Chân; Đồng Hòa - Tràng Duệ; Đồng Hòa - Hạ Lý... đi trong khu vực quy hoạch. *(Chiều dài, hướng tuyến, tiết diện đường dây cao thế 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).*
 - + Lưới điện trung thế: từng bước hạ ngầm và đi trong hào kỹ thuật, sử dụng cáp ngầm với đặc tính chống thấm dọc, có tiết diện trục chính tối thiểu từ 240mm².
 - + Trạm biến áp: Thống nhất cấp điện áp 22kV trong toàn khu vực.
 - + Lưới điện hạ thế: hạ ngầm và đi trong hào kỹ thuật, sử dụng cáp ngầm 3 pha 4 dây, tiết diện các đường dây trục chính không nhỏ hơn 120mm².
 - + Lưới điện chiếu sáng: 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. Áp dụng hệ thống chiếu sáng thông minh, tiết kiệm năng lượng và tiếp tục xây dựng mới hệ thống chiếu sáng cảnh quan tại khu vực cây xanh vườn hoa, công viên và ven sông.

9.5. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Nhu cầu: khoảng 900.000 lines (tính cả dự phòng).
- Nguồn tín hiệu: được cấp từ Host Hải Phòng hiện có tại trung tâm thành phố Hải Phòng, dự kiến xây dựng tổng đài Kiến An. Nâng cấp tổng đài FPT lõi 4 và được hỗ trợ từ 03 trạm viễn thông cấp tín hiệu cho khu vực và các vùng lân cận. 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.
- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống vỉa hè, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể trôn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị.
- Quy hoạch phân khu xác định sơ bộ hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động (vị trí, công suất các công trình đầu mối). Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động sẽ được chính xác và chi tiết hóa trong quá trình triển khai lập dự án đầu tư.

9.6. Quy hoạch thoát nước thải

- Dự báo tổng lượng nước thải phát sinh khoảng 36.500m³/ngđ.
- Khu vực thiết kế sử dụng hệ thống thoát nước hỗn hợp, trong đó: Khu vực phát triển mới xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Các khu vực hiện

trạng trong giai đoạn trước mắt có thể sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng với cống bao tách nước thải tại các khu vực dân cư hiện trạng, về dài hạn sẽ chuyển đổi sang hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Xây dựng đồng bộ và khớp nối với hạ tầng thoát nước thải thuộc hợp phần 1 của Dự án thoát nước mưa, thoát nước thải và xử lý chất thải rắn của Thành phố.

- Nước thải được thu gom đưa về xử lý tại trạm xử lý Quán Trữ công suất 30.000-45.000m³/ngđ; dài hạn công suất 88.000 m³/ngđ (tùy thuộc vào điều kiện thực tế và công nghệ xử lý khi hợp nhất lưu vực Đa Phúc theo Quy hoạch chung Thành phố). Nước thải sau xử lý phải đạt tiêu chuẩn A theo Quy chuẩn QCVN 14:2025/BTNMT và có thể tận dụng làm nước tưới cây, rửa đường,...; Nước thải y tế xử lý riêng theo Quy chuẩn QCVN 28:2010/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của đô thị.

- Trong khuôn viên trạm xử lý nước thải tập trung, xây dựng hồ chứa sự cố, có thể tận dụng nước chứa trong các hồ để phục vụ nhu cầu tưới cây, rửa đường, dự phòng cứu hỏa... giảm áp lực cung cấp nước sạch.

9.7. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

a) Quản lý chất thải rắn (CTR)

- Dự báo tổng lượng CTR phát sinh khoảng 315 tấn/ngđ, được phân loại tại nguồn, đối với chất thải rắn y tế nguy hại phải thu gom và vận chuyển riêng.

- Bố trí 01 trạm trung chuyển CTR quy mô khoảng 1.000-3.000m², vị trí (tại khu đất hạ tầng trạm xử lý làng nghề Tràng Minh khi đã chuyển đổi thành trạm bơm chuyển bậc) và các điểm tập kết CTR ứng với các phường đảm bảo vệ sinh môi trường, thuận tiện giao thông thu gom rác thải về trạm trung chuyển.

- CTR sau khi phân loại, thu gom sẽ chuyển về cơ sở xử lý tập trung theo định hướng QHC-323 đã xác định.

b) Quản lý nghĩa trang

- Các nghĩa trang quy mô lớn (nghĩa trang công nông Kiến An...) khi hết diện tích sử dụng thì đóng cửa, trồng cây xanh, cải tạo thành nghĩa trang công viên. Chuyển đổi sử dụng đất thành đất không gian xanh cho đô thị. Các nghĩa trang nằm rải rác trong các khu dân cư có quy mô nhỏ sẽ đóng cửa và dần di chuyển về nghĩa trang tập trung của Thành phố.

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

9.8. Tổ chức không gian ngầm

Ranh giới khu vực xây dựng ngầm trong Bản vẽ quy hoạch được cụ thể hóa trong giai đoạn nghiên cứu dự án và lập quy hoạch chi tiết, được tính toán theo nhu cầu sử dụng (*dự kiến các công trình dịch vụ công cộng, thương mại, hỗn hợp, công viên....có chỉ tiêu tầng hầm tối đa 5 tầng, công trình nhà ở có chỉ tiêu tầng*

hầm tối đa 2 tầng). Việc xây dựng các công trình ngầm, phần ngầm của các công trình 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 của Chính phủ và các quy định hiện hành.

10. Giải pháp bảo vệ môi trường, thích ứng với Biến đổi Khí hậu

- Bảo vệ môi trường nước: Nước thải khu dân cư cần tách biệt hệ thống xử lý nước thải với hệ thống nước mưa. Chất lượng nước thải sinh hoạt sau khi xử lý phải đạt theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Bảo vệ và phục hồi hệ sinh thái, kênh rạch, sông Lạch Tray, sông Đa Độ...). Bảo vệ hành lang các tuyến sông chống lấn chiếm, thiết lập hành lang cây xanh dọc các tuyến đường giao thông, trục chính đô thị.

- Bảo vệ môi trường đất: Thiết lập cảnh báo khu vực nguy cơ sạt lở ven sông Lạch Tray, sông Đa Độ... Xây dựng kế hoạch tu bổ, bảo dưỡng, nâng cấp kè những khu vực có nguy cơ sạt lở. Ưu tiên sử dụng các công nghệ như tái chế, phân hủy sinh học, chuyển đổi thành năng lượng và giảm thiểu lượng rác chôn lấp nhằm tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên và giảm tác động tiêu cực lên môi trường từ việc chôn lấp rác.

- Khuyến khích đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải riêng, nước thải phải được xử lý theo quy định trước khi thải ra môi trường.

- Tăng cường kiểm soát ô nhiễm bụi, tiếng ồn thông qua việc trồng cây xanh, công viên, mặt nước, hồ điều hòa,...

- Từng bước di chuyển các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường trong các khu dân cư vào các Khu công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung theo quy hoạch.

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

a) Các dự án hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông:

+ Đường Vành đai 2, Đường Vành đai 3, Đường nối QL.5 - QL.10 đạt tiêu chuẩn đường đô thị dài; Mở rộng đường Phan Đăng Lưu, đường Nguyễn Lương Bằng, đường Trần Nhân Tông;

+ Các nút giao thông quy hoạch mới: Xây dựng một số nút giao thông khác mức như: nút giao thông khác mức đường nối QL.5 - QL.10 với đường Bùi Viện; Nút giao thông khác mức đường nối QL.5 - QL.10 với đường Vành đai 3; Nút giao thông khác mức đường nối QL.5 - QL.10 với đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng; Nút giao thông khác mức đường Vành đai 2 - đường Bùi Viện; Nút giao thông hầm chui Trường Chinh - Bùi Viện.

- Chuẩn bị kỹ thuật: Nạo vét các trục tiêu chính; Xây dựng trạm bơm Mỹ Khê; Hoàn thiện hệ thống thoát nước mưa khu vực trung tâm và các khu đô thị mới; Kè hồ và kênh mương đoạn qua khu dân cư.

- Cấp nước: Nâng công suất nhà máy nước Cầu Nguyệt; Lắp đặt tuyến truyền dẫn cấp nước đường Nguyễn Trường Tộ- Bùi Viện. Đầu tư lắp đặt các tuyến ống, trụ cứu hỏa trên các tuyến đường quy hoạch mới.

- Cấp điện: Đường dây 220kV Dương Kinh - Đồng Hoà, Nâng cấp trạm 110kV Quán Trữ, Đường dây 110kV Đồng Hoà - Quán Trữ, 110kV Quán Trữ - Kiến An, 110kV Kiến An - Đồ Sơn... và các tuyến đường dây trung và hạ thế, các trạm biến áp quy hoạch mới.

- Thông tin liên lạc: Tổng đài Kiến An, trung tâm dữ liệu, tập trung đa nhiệm, trạm vệ tinh FPT lõi 4. Các tuyến cáp quang và trạm thu phát sóng.

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải Quán Trữ.

- Vệ sinh môi trường: Cải thiện và phục hồi chất lượng môi trường; Xây dựng hoàn thiện hạ tầng môi trường (thu gom xử lý chất thải) để phục hồi chất lượng nước trên sông Lạch Tray, sông Đa Độ, các hồ trong đô thị....

** 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 chuẩn hoặc quy hoạch chuyên ngành trên cơ sở tính toán nhu cầu, công suất của các dự án, đảm bảo phục vụ lợi ích cộng đồng dân cư và nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương, được xác định và cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch chi tiết.*

b) Các dự án hạ tầng kinh tế - xã hội

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

c) Nguồn lực thực hiện

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

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

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

d) Phân đợt đầu tư

- Đợt 1: Tập trung đầu tư xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng khung đô thị: Xây dựng đường Vành đai 2; Vành đai 3; đường nối QL.5 - QL.10; mở mới các tuyến đường trục chính liên khu vực; Cải tạo chỉnh trang và tái thiết các khu

vực dân cư hiện trạng, tái định cư các hộ dân thuộc diện giải phóng mặt bằng; Phát triển các dự án dịch vụ thương mại, dịch vụ, du lịch và các dự án cải tạo nâng cấp hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; Cải tạo cảnh quan sông Lạch Tray kết hợp với không gian thương mại dịch vụ.

- Đợt 2 (dài hạn): hoàn chỉnh các khu chức năng theo quy hoạch, di dời các nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản xuất, nghĩa trang... để chuyển đổi quỹ đất phục vụ phát triển đô thị. Phát triển các dự án khu đô thị đồng bộ với các công trình chức năng về dịch vụ công cộng làm trọng tâm.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2040.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân quận Kiến An:

- Tổ chức công bố công khai, lưu trữ hồ sơ Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An 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 Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An 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 trọng quá trình tổ chức thực hiện; phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; bảo đảm tính thống nhất với quy hoạch phát triển các ngành trong phạm vi đô thị; bảo đảm công khai, minh bạch và kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia, cộng đồng và cá nhân; sử dụng đất hiệu quả, tiết kiệm, phù hợp với định hướng sắp xếp lại đơn vị hành chính cấp xã, không tổ chức hành chính cấp huyện.

- 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 Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An 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 Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An 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 Kiến An triển khai thực hiện Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An 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 Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Kiến An đến năm 2040 được duyệt thay thế Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 11/7/2016 và các Đồ án Điều chỉnh cục bộ trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2025 đã được phê duyệt trước đây.

Các đồ án quy hoạch đã phê duyệt có nội dung không phù hợp với nội dung Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Kiến An đến năm 2040 thì thực hiện theo Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Kiến An đến năm 2040.

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 Kiến An 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.

7

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Tùng

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000

quận Kiến An đến năm 2040

(ban hành kèm theo Quyết định số **1844** /QĐ-UBND ngày **14** /6/2025
của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An 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, quy hoạch chuyên ngành, 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 xem xét, quyết định.

CHƯƠNG 1. QUY ĐỊNH CHUNG

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

Quy định quản lý này là một bộ phận của đồ án Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An 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 1/500, 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: Giải thích từ ngữ.

Trong quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- **Tiểu khu:** Hình thành 5 tiểu khu (ký hiệu: I÷V) trên cơ sở đặc điểm tự nhiên về hiện trạng, tính chất, không gian của khu vực; được phân định bởi ranh giới mạng giao thông chính và hệ thống kênh rạch tự nhiên.

- **Đơn vị ở:** Quy mô của mỗi đơn vị ở không quá 20.000 dân, một phường có thể có từ 1÷2 đơn vị ở hoặc nhiều hơn, tùy thuộc vào quy mô dân số quy hoạch của phường. Quy hoạch phân khu chỉ định hướng hệ thống hạ tầng xã hội đến cấp đơn vị ở. Dự báo với quy mô dân số đến năm 2040 là 220.000 người, với khoảng 12 đơn vị ở.

Điều 4. Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đồ án Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An 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 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 1/500 và dự án được duyệt trước đó. Trường hợp có thay đổi phải 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 theo quy định, tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

Điều 5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định quản lý này phải được Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

CHƯƠNG 2. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Vị trí, quy mô khu vực lập quy hoạch

- a) **Vị trí:** Quận Kiến An nằm về phía Tây Nam thành phố Hải Phòng;
- b) **Phạm vi lập quy hoạch:** bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên quận Kiến An, thành phố Hải Phòng.
- c) **Ranh giới quy hoạch:** Phía Đông giáp quận Dương Kinh; Phía Tây giáp huyện An Lão; Phía Nam giáp sông Đa Độ, huyện An Lão và huyện Kiến Thụy; Phía Bắc giáp sông Lạch Tray, quận An Dương và quận Kiến An.
- d) **Quy mô lập quy hoạch:** khoảng 2.963ha.
- e) **Quy mô dân số:** đến năm 2040 khoảng 220.000 người; dự kiến khả năng lấp đầy khoảng 280.000 người.

Điều 7. Tính chất khu vực lập quy hoạch

- Quận Kiến An là quận trung tâm cũ; là đô thị tổng hợp phát triển các chức năng hỗ trợ đô thị trung tâm hiện hữu Thành phố Hải Phòng, như: nhà ở sinh thái; du lịch, dịch vụ, công nghiệp nhẹ; giáo dục đào tạo và trung tâm y tế chuyên ngành.
- Hiện đại hoá khu dân cư hiện hữu, nâng cấp hạ tầng đô thị, bổ sung nhà ở và chức năng đô thị giảm tải cho khu vực đô thị nội đô lịch sử. Hình thành công viên sinh thái giải trí cấp vùng gắn với hành lang bảo vệ sông Đa Độ.
- Phát triển các chức năng dịch vụ đô thị (y tế, giáo dục, văn hoá, thương mại, công viên, giải trí...) ở quận Kiến An hỗ trợ đô thị nội đô lịch sử bị thiếu hụt quỹ đất phát triển.
- Có vị trí chiến lược quan trọng về an ninh quốc phòng.

Điều 8. Quy định về quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

8.1. Tổ chức không gian tổng thể

- Khung giao thông chính đô thị được tổ chức theo mạng vành đai với trung tâm là Đồi Thiên Văn tại khu vực lõi trung tâm hiện hữu phía Tây Bắc của Quận. Các tuyến đường bao xung quanh chân đồi (đường Trần Thành Ngọ - đường Lê Duẩn - đường Trần Nhân Tông). Khu vực phát triển mới phía Đông Nam phát triển theo cấu trúc mạng ô bàn cờ với tuyến đường nối QL.5 - QL.10 đóng vai trò là trục chính trung tâm với tên gọi Đại lộ Sáng tạo từ đó phân tách ra hệ thống mạng đường xương cá kết nối thuận tiện các khu chức năng trong toàn đô thị. Đồng thời, tuyến vành đai 2 và vành đai 3 có vai trò kết nối đối ngoại liên kết Kiến An với các trung tâm kinh tế lớn của Thành phố như khu vực nội đô lịch sử, quận Dương Kinh, quận An Dương, KKT Đình Vũ - Cát Hải...

- Tổ chức xây dựng mới hệ thống cầu qua sông Lạch Tray tăng cường kết nối đô thị với khu vực phía Bắc có lợi thế về thương mại tài chính và cầu qua sông Đa Độ theo định hướng của đồ án Quy hoạch chung để liên kết với các khu vực phía Nam như huyện An Lão, huyện Kiến Thụy. Tổ chức các tuyến đường ven đô, tuyến dọc sông ngoài vai trò giao thông còn là tuyến du lịch đường bộ ven sông phục vụ tham quan trải nghiệm.

- Quá trình hình thành lâu đời đã tạo nên cấu trúc quận Kiến An không chỉ có cảnh quan của sông, núi mà còn có những trục cảnh quan của những tuyến giao thông chính như: đường Trường Chinh, Nguyễn Lương Bằng, Trần Tất Văn... Theo định hướng Quy hoạch chung Thành phố, đường nối QL.5 - QL.10 phân chia quận Kiến An thành 2 vùng phát triển khác nhau gồm: Vùng đô thị hiện hữu phía Tây đường nối QL.5 - QL.10 và Vùng đô thị phát triển mới phía Đông đường nối QL.5 - QL.10.

8.2. Tổ chức không gian các tiểu khu

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 2.963ha, được chia thành 05 tiểu khu chức năng, cụ thể:

- Tiểu khu 1: Hướng phát triển chính là cải tạo, chỉnh trang khu dân cư, khu trung tâm hành chính quận; bổ sung các cơ sở hạ tầng xã hội, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; bố trí công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ phục vụ yêu cầu quản lý và nhu cầu thiết yếu của người dân trong đô thị. Di dời các nhà máy, cơ sở sản xuất thuộc Cụm công nghiệp Quán Trữ để tạo quỹ đất phát triển đô thị. Tổ chức không gian đồi Thiên Văn với vai trò công viên văn hóa lễ hội sáng tạo, công viên thiên văn học, hình thành các khu sáng tạo nghệ thuật. Đối với quỹ đất an ninh quốc phòng trong khu vực đảm bảo giữ nguyên tính chất, quy mô, diện tích đảm bảo yêu cầu quản lý và quy hoạch của ngành.

- Tiểu khu 2: Hướng phát triển di dời các nhà máy, cơ sở sản xuất, đất công nghiệp để tạo quỹ đất phát triển đô thị; bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật xã hội, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; bổ sung các vườn hoa, xây xanh, bãi đỗ xe tại các khu dân cư cũ, các vui chơi giải trí ven sông Lạch Tray.

- Tiểu khu 3: Hướng phát triển chính là cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng, bố trí thêm quỹ đất trường học, các cơ sở hạ tầng xã hội, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; bố trí công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ phục vụ yêu cầu quản lý và nhu cầu thiết yếu của người dân trong đô thị. Di dời các nhà máy, cơ sở sản xuất, đất công nghiệp để tạo quỹ đất phát triển đô thị. Không gian khu vực núi Phù Liễn được phát triển các mô hình dịch vụ khám phá trải nghiệm kết hợp với không gian thể thao.

- Tiểu khu 4: Phát triển không gian sinh thái có tầng cao trung bình và thấp tầng tại các khu dân cư hiện trạng; Ưu tiên bố trí các quỹ đất cây xanh, công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tại các khu vực đất trống, xen kẽ phục vụ chỉnh

trang đô thị. Bố trí các công trình cao tầng dọc tuyến đường vành đai 3 và các trục đường hướng tâm tại các khu vực phát triển mới. Xây dựng công viên sinh thái công cộng kết hợp giữa việc bảo vệ môi trường tự nhiên ven sông Đa Độ và phát triển không gian công cộng phục vụ cộng đồng, du lịch.

- Tiểu khu 5: Hướng phát triển chính là xây dựng các khu đô thị mới gắn với các hoạt động nghiên cứu và đào tạo nhân lực chất lượng cao, các khu thương mại mới, công trình cao tầng tập trung phát triển dọc hai bên tuyến đường nối QL.5 - QL.10, xây dựng các tuyến đường giao thông kết nối với quận Dương Kinh. Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng nằm phân tán trong khu vực.

Điều 9. Quy định về quy hoạch sử dụng đất

a) Nhóm nhà ở: Tổng diện tích khoảng 832,51ha; trong đó, nhóm ở hiện trạng chỉnh trang là khoảng 604,25ha; nhóm nhà ở mới khoảng 228,25ha; bao gồm các công trình nhà ở và 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 trong đó ưu tiên bố nhà văn hóa, cơ sở giáo dục để phục vụ cho nhóm ở); phân loại thành đất nhóm ở mới và đất nhóm ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang để kiểm soát phát triển. Trong nhóm ở bao gồm nhà chung cư, chung cư hỗn hợp, nhà ở liền kề, nhà biệt thự, nhà vườn.

b) Hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ: tổng diện tích khoảng 61,64ha, bao gồm nhiều trong số các chức năng sau: công cộng, thương mại, dịch vụ, cơ quan, văn phòng, khách sạn, siêu thị, nhà ở....; quy mô nhà ở trong đất hỗn hợp phụ thuộc vào khả năng đáp ứng về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo quy hoạch và quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

c) Các công trình công cộng bao gồm: Giáo dục (mầm non, tiểu học, THCS, THPT, trường liên cấp) có tổng diện tích khoảng 58,75ha; Trong đó đất trường mầm non khoảng 16,19ha; đất trường tiểu học diện tích khoảng 16,93ha; đất trường THCS diện tích khoảng 15,95ha; đất THPT diện tích khoảng 9,69ha được bố trí tại trung tâm các nhóm ở, đơn vị ở; các trường hiện có được cải tạo, nâng cấp mở rộng để đảm bảo phục vụ nhu cầu người dân. Y tế có tổng diện tích khoảng 13,82ha; Văn hoá có tổng diện tích khoảng 8,23ha; Thể dục thể thao có tổng diện tích khoảng 53,77ha. Xây dựng mới kết hợp cải tạo, chỉnh trang nâng cấp mở rộng để đảm bảo phục vụ nhu cầu người dân. Ngoài ra, các dự án, công trình hỗn hợp, chung cư cao tầng đã bố trí cơ sở mầm non trong các toà nhà nhưng không đưa vào chỉ tiêu sử dụng đất được tính toán, cân đối đảm bảo chỉ tiêu theo quy định.

d) Cây xanh sử dụng công cộng: tổng diện tích khoảng 387,98ha, bao gồm: công viên, vườn hoa, cây xanh, mặt nước, quảng trường, đường dạo, khu vui chơi giải trí... đảm bảo tiếp cận của người dân.

e) Cây xanh sử dụng hạn chế: tổng diện tích khoảng 45,99ha.

f) Cây xanh chuyên dụng: tổng diện tích khoảng 96,24ha, gồm: hành lang

cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông...; được xác định và cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và các quy định về đề điều, hành lang thoát lũ, thủy lợi... có liên quan.

g) Đất xây dựng các công trình đào tạo, nghiên cứu (bao gồm các trường dạy nghề, trung cấp, cao đẳng, đại học,...): tổng diện tích khoảng 55,20ha.

h) Cơ quan, trụ sở: tổng diện tích khoảng 6,54ha, bao gồm cơ quan, trụ sở làm việc cấp phường, cấp thành phố. Các quỹ đất trụ sở cơ quan hiện hữu sau khi sáp nhập, di chuyển về vị trí mới thì thực hiện đầu giá vào mục đích công cộng, thương mại, dịch vụ, hỗn hợp có ở...theo nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của thành phố, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa cộng đồng dân cư với nhà nước.

i) Đất khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch): tổng diện tích khoảng 102,34ha.

j) Dịch vụ, công cộng cấp vùng: tổng diện tích khoảng 102,17ha.

k) Dịch vụ - du lịch: tổng diện tích khoảng 53,92ha.

l) Đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng: tổng diện tích khoảng 12,9ha. Các công trình chưa xác định trong quy hoạch, khi thực hiện bảo tồn, tôn tạo được thực hiện theo quy định pháp luật đất đai, tôn giáo, tín ngưỡng và các quy định hiện hành liên quan. Đối với đất danh lam thắng cảnh, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ xác định trong bản đồ tỷ lệ 1/500. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng trong khu vực phải tuân thủ Luật Di sản văn hóa các quy định hiện hành có liên quan.

m) Đất an ninh: Tổng diện tích khoảng 3,92ha. Các công trình chưa xác định trong quy hoạch được thực hiện theo quy hoạch đất an ninh. Việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất thực hiện theo quy định của Bộ Công An. Các quỹ đất an ninh sau khi bàn giao cho Thành phố được xem xét sử dụng vào các mục đích phát triển nhà ở, dịch vụ thương mại... để phục vụ kinh tế xã hội cho thành phố.

n) Đất quốc phòng: Tổng diện tích khoảng 401,30ha. Các công trình chưa xác định trong quy hoạch được thực hiện theo quy hoạch đất quốc phòng. Việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất thực hiện theo quy định của Bộ Quốc phòng. Các quỹ đất quốc phòng sau khi bàn giao cho Thành phố được xem xét sử dụng vào các mục đích phát triển nhà ở, dịch vụ thương mại... để phục vụ kinh tế xã hội cho thành phố.

o) Đất giao thông: tổng diện tích khoảng 472,26ha gồm đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực, ga, đường sắt đô thị...

p) Đất bãi đỗ xe: tổng diện tích khoảng 24,78ha (chưa bao gồm các bãi đỗ xe cao tầng, bãi đỗ xe ngầm...).

q) Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: tổng diện tích khoảng 21,17ha gồm đất bến bãi, cầu cảng, đất trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm điện... và đất hành lang cách ly (đường điện, đường ống xăng dầu, kênh mương...).

r) Mặt nước: tổng diện tích là 147,57ha.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất quận Kiến An

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất	2.963,00	100,00
1	Nhóm nhà ở	832,51	28,10
1.1	<i>Nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo (bao gồm làng xóm đô thị hóa)</i>	604,25	20,39
1.2	<i>Nhóm nhà ở quy hoạch mới</i>	228,25	7,70
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	61,64	2,08
3	Y tế	13,82	0,47
3.2	Y tế cấp đô thị (Bệnh viện - Cơ sở y tế,...)	11,59	0,39
3.3	Y tế đơn vị ở (Trạm y tế)	2,23	0,08
4	Văn hóa	8,23	0,28
4.1	Văn hóa đơn vị ở	8,23	0,28
5	Thể dục thể thao	53,77	1,81
5.1	Thể dục thể thao cấp đô thị	31,04	1,05
5.2	Thể dục thể thao đơn vị ở	22,73	0,77
6	Giáo dục	58,75	1,98
6.1	Giáo dục cấp đô thị (THPT)	9,69	0,33
6.2	Giáo dục đơn vị ở	49,07	1,66
-	Trường Mầm non	16,19	0,55
-	Trường Tiểu học	16,93	0,57
-	Trường THCS	15,95	0,54
7	Cây xanh sử dụng công cộng	387,98	13,09
7.1	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	336,56	11,36
7.2	Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	51,41	1,74
8	Cây xanh sử dụng hạn chế	45,99	1,55
9	Cây xanh chuyên dụng	96,24	3,25
10	Đào tạo, nghiên cứu	55,20	1,86
11	Cơ quan, trụ sở	6,54	0,22
12	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	102,34	3,45
12.1	Khu dịch vụ cấp đô thị	42,78	1,44
12.2	Khu dịch vụ đơn vị ở	59,56	2,01
13	Dịch vụ, công cộng cấp vùng	102,17	3,45
14	Dịch vụ - du lịch	53,92	1,82
15	Di tích, tôn giáo	12,90	0,44
16	An ninh	3,92	0,13
17	Quốc Phòng	401,30	13,54
18	Đường giao thông	472,26	15,94
19	Bãi đỗ xe	24,78	0,84
20	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	21,17	0,71
21	Mặt nước	147,57	4,98

Ghi chú: Các quỹ đất trụ sở cơ quan hiện hữu sau khi sáp nhập, di chuyển về vị trí mới thì thực hiện đấu giá vào mục đích thương mại, dịch vụ, hỗn hợp có

ở...theo nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của thành phố cũng như của địa phương, đảm bảo nâng cao hiệu quả sử dụng đất, hài hòa lợi ích giữa cộng đồng dân cư với nhà nước.

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.

Công trình xây dựng trong đất hỗn hợp, công cộng, thương mại dịch vụ là công trình kiến trúc đặc thù (công trình điểm nhấn) tại các nút giao thông chính, đường trục đô thị, các khu vực gắn với không gian mở nếu có yêu cầu tăng hệ số sử dụng đất trên 13 lần phải đề xuất phương án thiết kế sơ bộ, trình Thành phố xem xét.

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 nhỏ hơn hoặc bằng 13 lần; Được xây dựng công trình nhà ở (liền kề, riêng lẻ) cao hơn quy định chung 7 tầng nhưng phải đảm bảo hệ số sử dụng đất nhỏ hơn hoặc bằng 7 lần theo QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành liên quan.

Dân số ghi trong vòng tròn sử dụng đất là dân số dự kiến đến năm 2040, dân số khi lấp đầy sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án, dự án tiếp theo.

Điều 9. Quy định chung cho các nhóm đất

- Đảm bảo việc thực hiện quy hoạch, xây dựng theo quy định 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 ở các bước tiếp theo.

- 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 yêu cầu tăng hệ số sử dụng đất

trên 13 lần phải đề xuất phương án thiết kế sơ bộ, trình Thành phố 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.

- Khu vực quy hoạch hiện có mạng lưới sông, kênh, rạch khá dày đặc, 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 thay thế vị trí mặt nước mới có 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 theo QCVN 01: 2021/BXD. Trong khoảng cách ly, có thể tận dụng làm bãi đỗ xe, kiot bán hàng, cây xanh,... và 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

a) Quy định chung

- Tổng diện tích khoảng: 832,51 ha;

- Các nhóm nhà ở cần kiểm soát, đảm bảo tuân thủ việc phân bố dân cư tương ứng với từng mô hình nhà ở (chung cư thấp tầng, cao tầng, biệt thự, liên kế,...), 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...) và các 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), đất nhà ở sinh thái mật độ thấp...

- 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.

- Công trình xây dựng (chung cư, hỗn hợp, dịch vụ công cộng) trong quy hoạch đất nhóm ở được xây dựng cao hơn quy định chung 7 tầng nhưng phải đảm bảo hệ số sử dụng đất nhỏ hơn hoặc bằng 13 lần, tuân thủ các yêu cầu về mật độ xây dựng, khoảng cách, khoảng lùi...theo QCVN 01: 2021/BXD và các quy định hiện hành liên quan (PCCC, 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.

- 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...) có quy mô phù hợp QCVN 01: 2021/BXD.

- 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 đồ án quy hoạch. Ưu tiên bố trí nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội tại chỗ khi triển khai các dự án theo quy hoạch. Các vị trí nhà ở xã hội, tái định cư theo quy hoạch có tính chất định hướng được xác định cụ thể trong quá trình triển khai dự án hoặc thay thế ở vị trí khác trong trường hợp thành phố có nhu cầu sử dụng đất để phát triển kinh tế xã hội tại khu vực.

Lưu ý: Các công trình công cộng dịch vụ 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 dịch vụ để tăng cường hạ tầng xã hội trong nhóm ở, đơn vị ở.

b) 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 QCVN 01: 2021/BXD và các quy định hiện hành.

- Khuyến khích xây dựng nhà ở biệt thự có tầng cao tối đa 3 tầng, diện tích lô đất xây dựng tối thiểu 150m² (chiều rộng tối thiểu 9m, chiều sâu tối thiểu 15m).

- Cách xác định chiều cao công trình, tầng lửng, tầng tum, tầng mái,... thực hiện theo quy định hiện hành, đảm bảo hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng... tuân thủ QCVN 01: 2021/BXD của Bộ Xây dựng 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 khác có liên quan (phòng cháy chữa cháy, môi trường...).

c) Quy định về khoảng lùi công trình

Khoảng lùi xây dựng công trình phải tuân thủ quy định của đồ án quy hoạch được duyệt hoặc các quy định của các cấp có thẩm quyền cho phép đối với tuyến đường giáp lô đất. Khuyến khích các công trình xây dựng mới có khoảng lùi trước tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

Điều 11. Quy định cụ thể đối với đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ; công cộng; dịch vụ

a) 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 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 nhấn kiến trúc...theo các quy định pháp luật hiện hành (Luật Kiến trúc, Nghị định 85/2020/NĐ-CP 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 ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- 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 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 xây dựng Việt Nam.

b) Hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ: Tổng diện tích 61,64ha, bao gồm: các cụm

công trình công cộng, thương mại dịch vụ, siêu thị, nhà hàng, khách sạn, nhà ở...; Quy mô nhà ở trong đất hỗn hợp phụ thuộc vào khả năng đáp ứng về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo quy hoạch và quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

(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).

c) Dịch vụ, công cộng cấp vùng: Tổng diện tích khoảng 102,17 ha. Là khu vực có đất để xây dựng công trình dịch vụ - công cộng đơn chức năng hoặc đa chức năng (giáo dục, đào tạo, nghiên cứu; y tế, thể thao, văn hoá, thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí, trụ sở văn phòng làm việc, cơ sở chăm sóc người cao tuổi...) không chỉ phục vụ cho nhu cầu của người dân Hải Phòng mà còn phục vụ nhu cầu của người dân trong vùng... 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.

d) Đất Khu dịch vụ: Tổng diện tích khoảng 102,34ha. Bao gồm các cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại, logistics, chợ đầu mối, cơ sở chăm sóc người cao tuổi, cơ sở nghiên cứu đào tạo... và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ thương mại, siêu thị, trung tâm thương mại, cửa hàng tiện lợi... (kể cả trụ sở, văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế, kho, bãi để hàng hóa của tổ chức kinh tế không thuộc lĩnh vực sản xuất...).

e) Khu dịch vụ, du lịch: Tổng diện tích khoảng 53,92ha. Bao gồm các công trình phát triển du lịch, dịch vụ như khách sạn, khu resort, nhà hàng, nhà nghỉ dưỡng... và các chức năng phục vụ cho ngành du lịch; phát triển du lịch cộng đồng kết hợp với khu vực đô thị và nông thôn để đa dạng hóa sản phẩm du lịch.

f) Đất công cộng khác: Giáo dục (mầm non, tiểu học, THCS, THPT) có tổng diện tích khoảng 58,75ha. Có thể xây dựng các trường liên cấp theo nhu cầu thực tế tại khu vực, cần đảm bảo theo Quy chuẩn hiện hành. Y tế có tổng diện tích khoảng 13,82ha. Văn hoá có tổng diện tích khoảng 8,23ha. Xây dựng mới kết hợp cải tạo, chỉnh trang nâng cấp mở rộng để đảm bảo phục vụ nhu cầu người dân.

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

a) Quy định chung

Khi làm thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên trong trường hợp cần thiết (như: san lấp các khu đất, đò, 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 kênh mương hiện hữu, nếu có nấn chỉnh phải có phương án hoàn trả phù hợp.

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.1. 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,...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 cộng đồng dân cư. Hình thành các trung tâm TDTT, sân bãi tập luyện TDTT phục vụ cho 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 công viên cây xanh); và các hoạt động xâm hại, biến dạng cảnh quan, thay đổi diện mạo tự nhiên.

a.2. 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. Các kênh mương hiện hữu, nếu có lấn chỉnh phải có phương án hoàn trả phù hợp.

b) 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 với diện tích khoảng 387,98ha, trong đó:

b.1. Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị:

- Tổng diện tích khoảng 336,56ha (không tính cây xanh công cộng trong đơn vị ở, nhóm nhà ở và trong khu đất sử dụng ở kết hợp thương mại dịch vụ), 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 sân thể thao cơ bản được bố trí trong khu vực công viên cây xanh với tỷ lệ thích hợp đảm bảo phục vụ nhu cầu của người dân.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định theo hồ sơ bản vẽ và thuyết minh.

b.2. Đất cây xanh công cộng đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 51,41ha (không tính cây xanh công cộng trong nhóm nhà ở và trong khu đất sử dụng ở kết hợp thương mại dịch vụ), 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, có mật độ xây dựng tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

c) Khu thể dục thể thao, khu cây xanh sử dụng hạn chế, khu cây xanh chuyên dụng

- Khu Thể dục thể thao: Có tổng diện tích khoảng 53,77ha. Là nơi diễn ra các hoạt động thể dục thể thao rèn luyện sức khỏe,... có MĐXD tối đa 40%, tầng cao tối đa 3 tầng (đối với công trình thể dục thể thao cấp đô thị được xem xét tầng cao tối đa 4 tầng).

- Khu cây xanh sử dụng hạn chế: Tổng diện tích khoảng 45,99ha. Gồm các công viên nghĩa trang, công viên chủ đề, khu sân golf, nông nghiệp công nghệ cao...; được cụ thể hóa trong quy hoạch chi tiết, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Khu cây xanh chuyên dụng: tổng diện tích khoảng 96,24ha. Gồm hành lang cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông...; được cụ thể hóa trong quy hoạch chi tiết, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và các quy định về đề điều, hành lang thoát lũ, thủy lợi... có liên quan. 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.

d) Mặt nước: Tổng diện tích khoảng 147,57ha. Bao gồm: sông, suối, kênh, rạch, mương, hồ, ao, đầm, thủy lợi,...

e) Quy định về hành lang bảo vệ sông

- Duy trì các không gian sinh thái tự nhiên ven mặt nước, kết hợp tăng cường và khai thác các hoạt động vui chơi, giải trí hàng ngày của cư dân và du khách. Các tuyến đường dọc sông bố trí các quảng trường mở, các công trình dịch vụ quy mô nhỏ, khu cắm trại, vườn ươm hoa và cây cảnh...

- Kết hợp tổ chức các bến thuyền, khai thác các hoạt động kinh doanh như quán hoa, quán giải khát...dọc bờ sông. Khuyến khích hình thành các khu vực có chủ đề riêng biệt (khu vực cho người già, trẻ em, du khách...);

- Bổ sung các chủng loại cây trồng, kết hợp với các không gian giải trí và dịch vụ. Sử dụng không gian mặt nước, không gian sinh thái để tổ chức thành vành đai xanh ven sông và hoàn thiện hệ thống đê kè.

- Đáp ứng yêu cầu là các không gian công cộng phục vụ lợi ích chung. Công viên tổ chức theo hướng công viên mở với các công trình dịch vụ tiện ích.

- Cây xanh đô thị phải được gắn kết chung với các loại cây xanh sử dụng hạn chế, cây xanh chuyên dụng, và vành đai xanh ngoài (kể cả mặt nước) thành một hệ thống hoàn chỉnh, liên tục.

- Bố cục cây xanh công viên, vườn hoa, cây xanh ven đường cần nghiên cứu trên cơ sở phân tích các điều kiện vi khí hậu của khu vực, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu để hạn chế tác động biến đổi thời tiết.

- Tổ chức không gian xanh phải tận dụng, khai thác, lựa chọn đất đai thích hợp, phải kết hợp hài hoà với mặt nước, với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: tuyến, điểm, diện

- Khi thiết kế công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng, giải pháp thích hợp với địa phương; lựa chọn cây trồng vườn hoa nhỏ, ven đường phải đảm bảo không ảnh hưởng đến tầm nhìn của phương tiện giao thông.

- Tuân thủ các quy định hiện hành đối với hành lang bảo vệ các dòng sông, kênh, mương... trong khu vực nghiên cứu như sông Lạch Tray, sông Đa Độ...

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

a) Đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng: Tổng diện tích khoảng 12,9ha. Các công trình chưa xác định trong quy hoạch, khi thực hiện bảo tồn, tôn tạo được thực hiện theo quy định pháp luật đất đai, tôn giáo, tín ngưỡng và các quy định hiện hành liên quan. Đối với đất danh lam thắng cảnh, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ xác định trong bản đồ tỷ lệ 1/500. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng trong khu vực phải tuân thủ Luật Di sản văn hóa.

b) Đất xây dựng các công trình đào tạo, nghiên cứu (bao gồm các trường dạy nghề, trung cấp, cao đẳng, đại học,...): tổng diện tích khoảng 55,20ha. 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.

c) Cơ quan, trụ sở: tổng diện tích khoảng 6,54ha, bao gồm cơ quan, trụ sở làm việc cấp phường, cấp thành phố. Các quỹ đất trụ sở cơ quan hiện hữu sau khi di chuyển về vị trí mới thì thực hiện đấu giá vào mục đích công cộng, thương mại, dịch vụ, hỗn hợp có ở...theo nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của thành phố, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa cộng đồng dân cư với nhà nước.

d) Đất an ninh: Tổng diện tích khoảng 3,92ha. Các công trình chưa xác định trong quy hoạch được thực hiện theo quy hoạch đất an ninh. Việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất thực hiện theo quy định của Bộ Công An. Các quỹ đất an ninh sau khi bàn giao cho Thành phố được xem xét sử dụng vào các mục đích phát triển nhà ở, dịch vụ thương mại... để phục vụ kinh tế xã hội cho thành phố.

e) Đất quốc phòng: Tổng diện tích khoảng 401,30ha. Các công trình chưa xác định trong quy hoạch được thực hiện theo quy hoạch đất quốc phòng. Việc

chuyển đổi chức năng sử dụng đất thực hiện theo quy định của Bộ Quốc phòng. Các quỹ đất quốc phòng sau khi bàn giao cho Thành phố được xem xét sử dụng vào các mục đích phát triển nhà ở, dịch vụ thương mại... để phục vụ kinh tế xã hội cho thành phố.

f) Đất hạ tầng kỹ thuật khác: Tổng diện tích khoảng 21,17ha gồm đất bến bãi, cầu cảng, đất trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm điện... và đất hành lang cách ly (đường điện, đường ống xăng dầu, kênh mương...).

g) Đất giao thông: Tổng diện tích khoảng 472,26ha gồm đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực, ga, đường sắt đô thị...

h) Đất bãi đỗ xe: tổng diện tích khoảng 24,78ha (chưa bao gồm các bãi đỗ xe cao tầng, bãi đỗ xe ngầm...).

Điều 14. Quy định về tầng cao, mật độ xây dựng

Lựa chọn chiều cao xây dựng công trình trên cơ sở nhu cầu sử dụng và vị trí của từng khu vực nhằm đảm bảo hiệu quả sử dụng, hiệu quả về không gian.

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

Khuyến khích sử dụng tầng cao công trình như sau: Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng, an ninh, quốc phòng thực hiện theo quy định riêng; Đối với công trình trường học cho phép cao tối đa 5 tầng (trong đó, tầng cao khối học thực hiện theo quy định của Bộ Giáo dục và Đào tạo và quy định hiện hành liên quan); Đối với công trình nhà ở hiện trạng cải tạo tối đa 7 tầng, xây mới tối đa 9 tầng và phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần theo quy định.

** Tầng cao xây dựng từng lô đất được quy định cụ thể trong Bảng thống kê chi tiết. Đối với các công trình hiện trạng trong khu vực lập quy hoạch có tầng cao lớn hơn tầng cao khống chế tối đa thì giữ nguyên theo hiện trạng xây dựng. Khi cải tạo, xây dựng mới phải tuân thủ theo quy hoạch. Đối với các công trình kiến trúc đặc thù (công trình điểm nhấn) thì tầng cao, chiều cao có thể nghiên cứu hệ số sử dụng đất cao hơn 13 lần, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, quy hoạch theo QCVN 01: 2021/BXD.*

d) Mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng được quy định cho từng ô phố; khuyến khích các khu chức năng xây dựng với mật độ như sau: Đối với các khu vực dịch vụ công cộng: MĐXD tối đa $\leq 40\%$; Đối với các khu vực học tập, đào tạo, nghiên cứu: MĐXD tối đa $\leq 40\%$; Đối với khu vực công viên, cây xanh sử dụng công cộng, mật độ tối đa $\leq 5\%$.

** Mật độ xây dựng từng ô phố được quy định cụ thể trong bảng thống kê chi tiết kèm theo. Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch*

không còn quỹ đất để đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất của các công trình dịch vụ - công cộng, cho phép tăng mật độ xây dựng thuần tối đa của các công trình dịch vụ - công cộng nhưng không vượt quá 60%.

Điều 15. Quy định về công trình ngầm

- Quy hoạch không gian ngầm đô thị bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng. Các khu vực đô thị đều có thể xây dựng ngầm với điều kiện đảm bảo các quy định về an toàn, hệ số sử dụng đất và được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch cấp dưới hoặc quy hoạch chuyên ngành. Chú trọng phát triển không gian ngầm tại trung tâm đô thị hỗn hợp hoặc khu vực phát triển kinh tế ban đêm. Việc bố trí không gian và bảo đảm an toàn không gian ngầm phải tuân thủ các quy định của các quy chuẩn hiện hành có liên quan.

- Quy hoạch công trình ngầm được cụ thể hóa trong giai đoạn nghiên cứu dự án và lập quy hoạch chi tiết, được tính toán theo nhu cầu sử dụng (dự kiến các công trình dịch vụ công cộng, thương mại, hỗn hợp, công viên....có chỉ tiêu tầng hầm tối đa 5 tầng, công trình nhà ở có chỉ tiêu tầng hầm tối đa 2 tầng). Việc xây dựng các công trình ngầm, phần ngầm của các công trình 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 của Chính phủ và các quy định hiện hành.

- 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 ME sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau.

- Chi tiết xem Bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.

Điều 16. Quy hoạch giao thông

- Giao thông đường thủy: Nâng cấp, cải tạo, nạo vét hàng năm độ sâu luồng sông Lạch Tray, sông Đa Độ theo quy định.

- Giao thông đường sắt: đoạn đi qua địa bàn quận được khuyến khích đi trên cao (hoặc ngầm) để đảm bảo không ảnh hưởng đến hiện trạng giao thông đô thị; được ưu tiên sử dụng đất trong trường hợp có ảnh hưởng đến các công trình và dự án khác.

- Giao thông đường bộ đối ngoại: bao gồm các tuyến Vành đai và đường đô thị được đầu tư xây dựng mới hoặc nâng cấp cải tạo phù hợp với định hướng phát triển giao thông của thành phố và phục vụ giải quyết nhu cầu lưu thông, kết nối cho dự án với các khu vực lân cận, cụ thể:

+ Vành Đai 2 quy mô lộ giới 68m;

+ Đường Vành Đai 3 quy mô lộ giới khoảng 68m;

+ Đường nối QL5-QL10 quy mô khoảng 50,5m.

- Giao thông đối nội: gồm các tuyến chính nối các khu chức năng, liên kết khu vực quy hoạch với các tuyến đường đối ngoại, cụ thể:

+ Đường Phan Đăng Lưu mở rộng lộ giới khoảng 50m;

+ Đường Nguyễn Lương Bằng mở rộng lên lộ giới khoảng 36m;

+ Đường ĐT.354 mở rộng lên lộ giới khoảng 30m;

+ Trục đường Hoàng Việt - Lê Duẩn mở rộng lên lộ giới khoảng 32m;

+ Đường Trần Nhân Tông mở rộng lên lộ giới khoảng 25m.

+ Hình thành các tuyến đường chính khu vực lộ giới 23÷30m; các tuyến đường khu vực lộ giới 23-26m; các tuyến đường phân khu vực lộ giới tối thiểu 13m (các đoạn tuyến đi qua khu vực dân cư hiện hữu không có khả năng mở rộng đảm bảo bề rộng nền đường theo quy định thì phải đảm bảo quy định về số làn xe tương đương với cấp đường).

+ Nâng cấp, cải tạo các trục đường kết nối các khu dân cư hiện hữu với khu vực phát triển mới.

** Quy mô mặt cắt các tuyến đường thể hiện trong Bản đồ quy hoạch giao thông chỉ cung cấp định hướng chung về tổ chức mạng lưới giao thông, bao gồm bề rộng lòng đường, vỉa hè, hành lang an toàn (nếu có); được cụ thể hóa chi tiết mặt cắt đường trong giai đoạn lập dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết trên cơ sở tính toán nhu cầu sử dụng, tuân thủ các quy chuẩn, quy định hiện hành liên quan.*

** Mặt cắt ngang và hướng tuyến chính xác của các tuyến đường sẽ được cụ thể hoá 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 trong giai đoạn dài hạn. Mặt cắt ngang và hướng tuyến trong đồ án quy hoạch chỉ mang tính gợi ý, đảm bảo kết nối; tìm đường và chỉ giới đường đỏ chính xác sẽ được xác định cụ thể ở các bước sau 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.*

- Giao thông tĩnh:

+ Bố trí các bãi đỗ xe có diện tích khoảng 24,78ha.

+ Các bãi đỗ xe công cộng được bố trí tại các điểm công trình công cộng, khu công viên...; nằm trong phần đất công cộng cây xanh không vượt quá 5% tổng diện tích khu đất.

+ Khuyến khích xây dựng các công trình bãi đậu xe ngầm, bãi đậu xe nhiều tầng trên nguyên tắc đảm bảo kiến trúc cảnh quan, khả năng thông hành của mạng lưới giao thông và an toàn giao thông.

+ 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 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.

- Công trình giao thông phụ trợ:

- + Các công trình giao thông phụ trợ 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 bus phải phù hợp với các tuyến xe bus nội thị đảm bảo tuân thủ các quy định ngành; được kết nối với các tuyến xe bus của thành phố. Ngoài ra, trong tương lai sẽ 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 chung đối với đường ngõ, lối đi chung:

- + Đường ngõ: là các tuyến đường phục vụ giao thông nội bộ khu vực dân cư hiện hữu; Có các loại đường ngõ như sau:

- + Ngõ chính: là đường được nối thông với đường phố và các ngõ nhánh hoặc ngõ cụt khác.

- + Ngõ nhánh: là đường được nối vào đường phố hoặc ngõ chính, hoặc có liên thông với ngõ khác.

- + Ngõ cụt: là đường chỉ nối một đầu vào ngõ khác hoặc đường phố.

- + Lối đi chung: là đường giao thông nội bộ phục vụ cho một số căn hộ.

- Quy định về bề rộng đường, ngõ, lối đi chung:

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

- + Ở những nơi có mật độ dân cư sống hai bên ngõ cao (khoảng trên 300 người/ha) hoặc dọc theo ngõ có trụ điện cần tăng thêm 0,5m cho lộ giới.

- + 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.

- + Khi thực hiện cải tạo mở rộng các ngõ theo quy định này 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 vát góc theo quy định (bằng 50% so với

quy định cho đường phố theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành). Không vát góc đối với các ngõ có lộ giới nhỏ hơn 4m, các đường ngõ khác và công trình xây dựng cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng mới phải bo tròn cạnh ở tầng trệt và ở lầu trên với bán kính $R=1m$ để giảm mức độ ảnh hưởng đến lưu thông.

Điều 17. 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 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 theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch. Khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) phải tuân thủ 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 theo đồ án quy hoạch phân khu và đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn dài hạn.

+ Đối với khu vực công nghiệp mạng lưới đường trong quy hoạch phân khu chỉ mang tính chất định hướng. Tuyến đường và chỉ giới đường đỏ được xác định cụ thể theo nhu cầu của từng khu, cụm công nghiệp, đảm bảo kết nối đồng bộ với khu vực đô thị xung quanh.

Điều 18. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) Quy định về phòng chống lũ và ứng ngập đô thị

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

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

- Thiết lập hành lang bảo vệ nguồn nước cho hệ thống sông, kênh thủy lợi

theo quy định của Chính phủ và các quy định hiện hành liên quan; Quản lý và không cấp phép xây dựng công trình trong phạm vi chỉ giới thoát lũ sông và hành lang bảo vệ nguồn nước trên hệ thống sông, kênh thủy lợi trên địa bàn quận, đặc biệt là hệ thống sông Đa Độ.

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

** Đối với một số khu vực mặt nước liên thông kênh, mương hở... trong khu vực hiện trạng có khó khăn về đền bù giải phóng mặt bằng các dự án thoát nước có thể thay thế cục bộ bằng tuyến cống ngầm kết hợp với không gian công cộng (công viên, quảng trường, bãi đỗ xe...) để tăng không gian trữ nước cho đô thị, đảm bảo đủ không gian trữ nước, mặt nước theo tiêu chuẩn.*

b) Quy định về cao độ nền xây dựng

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

- Đối với khu vực xây dựng mới phía trong đê hữu Lạch Tray thì cao độ xây dựng trung bình khoảng từ: 2,30m ÷ 2,50m.

- Đối với khu vực giáp chân đê Thiên Văn có nền địa hình cao thì chỉ cần san gạt theo hướng dốc địa hình và khớp nối hài hòa với khu vực xây dựng hiện hữu xung quanh.

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

- Đối với khu vực bãi sông phía ngoài đê hữu Lạch Tray phải tuân thủ không gian thoát lũ theo quy hoạch chuyên ngành.

c) Quy định về thoát nước mặt

- Hệ thống: Lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với nước thải để đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường hệ thống sông, kênh thủy lợi trên địa bàn quận. Riêng đối với khu vực dân cư hiện trạng trong giai đoạn ngắn hạn vẫn sử dụng thoát nước nả riêng và sử dụng cống bao tách nước thải và không xả trực tiếp xuống hệ thống sông Đa Độ. Đến giai đoạn dài hạn sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với nước thải để đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường.

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

- Giữa khu vực quy hoạch đô thị mới và khu vực dân cư hiện trạng nếu có chênh cao về cao độ nền xây dựng thì thiết kế khoảng đệm xanh rộng trung bình từ 3,0m ÷ 10,0m để thiết kế hệ thống kênh hở hoặc cống ngầm thu đón nước từ 02 bên đổ về,

phòng tránh úng ngập cục bộ.

- Lưu vực: toàn quận được chia làm 02 lưu vực chính và đều thoát ra sông Lạch Tray tương ứng với 02 trạm bơm tiêu theo quy hoạch là: trạm bơm Xóm Đáy và trạm bơm Mỹ Khê.

Điều 19. Quy hoạch hệ thống cấp nước

a) Quy định về nguồn cấp nước

- Sử dụng nguồn từ các nhà máy nước An Dương, Cầu Nguyệt, Hưng Đạo. Các nhà máy nước liên thông với nhau bằng các tuyến ống, hỗ trợ cấp nước liên vùng đảm bảo an toàn cấp nước.

- Dự kiến phân vùng cấp nước dựa trên hiện trạng, quy mô phát triển đô thị, khả năng cung cấp của các nhà máy nước đảm bảo cấp nước an toàn đến mọi hình thức sử dụng nước. Trong quá trình thực hiện, cơ quan chức năng sẽ điều phối vùng cấp nước cho phù hợp trên cơ sở các đơn vị cấp nước đã triển khai thi công nhà máy cấp nước, hệ thống tuyến ống đến khu vực có khả năng cấp nước. Phạm vi vùng cấp nước sẽ được các địa phương thực hiện thỏa thuận dịch vụ cấp nước theo quy định.

b) Quy định về quản lý mạng lưới đường ống

- Các tuyến dẫn chính phải tuân thủ định hướng quy hoạch chung thành phố. *(Kích thước đường ống được lắp đặt theo nhu cầu thực tế khi triển khai xây dựng)*. Kiểm soát chặt chẽ các điểm đấu nối trên đường ống dẫn chính. Khi đấu nối hệ thống cấp nước phải được sự thỏa thuận của các Cơ quan có thẩm quyền.

- 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. Trong các khu chức năng đặc thù sẽ được cụ thể hóa theo dự án riêng.

- Đối với khu dân cư hiện hữu: tiếp tục sử dụng các tuyến ống cấp nước hiện có chất lượng hoạt động tốt; thực hiện cải tạo, nâng cấp mạng lưới đường ống đã xuống cấp. Tăng cường công tác kiểm tra, duy tu, bảo dưỡng đường ống, đề xuất các giải pháp quản lý giảm thất thoát nước. Lắp đặt bổ sung thêm các trụ cứu hỏa trên các trục đường.

c) Quy định cấp nước phòng cháy chữa cháy

- Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 06:2022/BXD, Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD của Bộ Xây dựng; Thông tư liên tịch số 04/TTLT/BXD-BCA ngày 10/4/2009 giữa Bộ Xây dựng và Bộ Công an về hướng dẫn thực hiện cấp nước phòng cháy và 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.

- Tận dụng ao hồ để cấp nước chữa cháy. Có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước. 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 đường kính $\geq 110\text{mm}$, dọc theo các đường phố phải bố trí các trụ lấy nước chữa cháy, đảm bảo các quy định: Khoảng cách tối đa giữa các trụ từ 120÷150m. Khoảng cách tối thiểu giữa trụ với tường nhà là 5m và với mép đường là 2,5m.

d) Quy định về bảo vệ nguồn nước và công trình đầu mối

- Đảm bảo khoảng cách ly theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định pháp luật hiện hành liên quan.

- Đối với các nhà máy nước: Trong phạm vi 30m kể từ chân tường các công trình xử lý phải xây tường rào bảo vệ bao quanh. Bên trong tường rào không được xây dựng nhà ở, xả nước thải sinh hoạt và chất thải rắn, sử dụng hóa chất và bón phân cho cây trồng, chăn nuôi gia cầm gia súc.

Điều 20. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

a) Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu vực khoảng $36.500\text{m}^3/\text{ngđ}$. Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Tất cả các công trình phát sinh nước thải đều phải có bể tự hoại trước khi thu gom theo hệ thống về trạm xử lý tập trung.

- Chất lượng nước thải sinh hoạt sau khi xử lý phải đạt loại B theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia. Nước thải sau xử lý được kiểm soát chất lượng và làm sạch lần cuối bằng phương pháp sinh học tự nhiên tại các kênh mương, hệ thống mặt nước, hồ điều hòa hiện có (nghiêm cấm thoát ra nguồn nước sử dụng cho mục đích cấp nước sinh hoạt)..

- Nước thải y tế phải được xử lý đạt loại B theo QCVN 28/2010/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung.

- Nước thải sinh hoạt đưa về trạm xử lý Quán Trữ công suất 30.000-45.000 $\text{m}^3/\text{ngđ}$; dài hạn công suất 88.000 $\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Quy định đối với hệ thống đường ống 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 tối thiểu là 0,4m; tối đa là 5m tính tới đỉnh cống. Tại các vị trí có độ sâu chôn cống lớn $> 5\text{m}$ đặt trạm bơm chuyển tiếp.

- + Đường cống tự chảy UPVC hoặc HDPE D315-800mm.

- + Độ dốc cống: tính theo độ dốc tối thiểu $i=1/D$ (D tính bằng mm).

- + Đường ống áp lực dùng ống HDPE, tuyến ống áp lực bố trí 2 ống đi song song để đảm bảo an toàn trong vận hành khi có sự cố, 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 mỗi 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.*

+ *Giai đoạn ngắn hạn (khi trạm xử lý cấp đô thị chưa hoàn thiện) có thể xây dựng các trạm phân tán tại các khu vực phù hợp. 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 QHPK. Các tuyến cống bao trong giai đoạn ngắn hạn sẽ được tiếp tục sử dụng và khớp nối với hệ thống thu gom nước thải riêng quy hoạch mới.*

b) Quản lý chất thải rắn

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh trong khu vực khoảng: 315 tấn/ngày. Các loại chất thải rắn sinh hoạt được phân loại tại nguồn theo quy định.

- Bố trí 1 trạm trung chuyển CTR sinh hoạt khu vực với bán kính thu gom 10km.

- Mỗi đơn vị hành chính cấp xã (phường) bố trí 2-3 điểm tập kết chất thải rắn với bán kính thu gom tối đa 1,5km. Chất thải rắn được tập kết theo thời gian quy định và đưa đi trong ngày

- Chất thải rắn khu vực quy hoạch được vận chuyển đi xử lý tại các khu xử lý CTR tập trung của Thành phố: Giai đoạn đầu, chất thải rắn được đưa đi xử lý tại các khu xử lý cấp vùng hiện có, giai đoạn dài hạn, đưa về xử lý tại khu liên hiệp xử lý CTR cấp vùng tại An Sơn - Lại Xuân.

- Chất thải công nghiệp được phân loại trực tiếp trong các khu vực nhà máy, phân xưởng. Đối với chất thải nguy hại được định kỳ đưa đi xử lý theo quy định. Đối với chất thải rắn thông thường ưu tiên việc tái chế sử dụng, đối với các loại CTR thông thường khác được đưa đi xử lý theo quy định. Đa dạng hóa công nghệ xử lý chất thải rắn công nghiệp nguy hại bằng các công nghệ tiên tiến, hiện đại.

Điều 21. Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc

a) 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, có khả năng dự phòng cao.

+ Nguồn cho khu vực từ các trạm nguồn 220kV Đồng Hòa công suất 2x250MVA, 220kV Đồng Hòa công suất 2x250MVA và trạm 220kV Đại Bản công suất 2x250MVA thông qua các trạm nguồn 110kV: Quán Trữ, Kiến An... *(Số lượng, vị trí, quy mô công suất trạm điện sẽ được cụ thể hóa trong dự án chuyên ngành).*

+ Lưới điện đi chung hào cáp điện-thông tin liên lạc theo chủ trương dùng chung hạ tầng ngầm của tỉnh.

- Quy định đối với lưới 220kV và 110kV

+ Giai đoạn đầu: giữ nguyên hướng tuyến một số tuyến đường dây 110kV, 220kV hiện hữu, đảm bảo hành lang an toàn lưới điện mỗi bên 5m đối với cấp điện áp 110kV và 6m đối với cấp điện áp 220kV.

+ Giai đoạn dài hạn: hướng tuyến 220kV hiện hữu, có thể cải tạo cục bộ từng khu vực theo nhu cầu của địa phương, đảm bảo hành lang an toàn tuyến mỗi bên 6m. Cải tạo các tuyến 110kV trong khu vực nội thị đảm bảo mỹ quan cho đô thị; khu vực công nghiệp, khu vực dân cư không tập trung sử dụng đường dây nổi, tiết kiệm chi phí đầu tư.

+ Chiều dài, hướng tuyến, tiết diện đường dây cao thế 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.

- Quy định đối với lưới trung thế:

+ Từng bước cải tạo, hạ ngầm lưới điện trung thế hiện hữu về cấp điện áp chuẩn 22kV và từng bước hạ ngầm lưới điện đối với khu vực dân cư tập trung.

+ Đối với khu đô thị xây mới, khu vực ổn định về quy hoạch, các khu trung tâm lưới trung thế phải được thiết kế, xây dựng ngầm. Tiết diện dây dẫn cáp trung thế có thể lấy theo modul cáp phổ biến là XLPE-3x240. Đối với khu vực công nghiệp, dân cư không tập trung có thể sử dụng đường dây nổi.

+ Kết cấu lưới trung thế khu vực sử dụng cáp ngầm, nguyên tắc xây dựng dạng mạch vòng vận hành hở, trong chế độ làm việc bình thường, khả năng mang tải không vượt quá 70% công suất để đảm bảo dự phòng vận hành.

+ Trạm hạ thế sử dụng trạm kios, 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 cấp điện áp 22kV và phù hợp với cảnh quan, quy mô chiếm đất của trạm không quá 25m².

- 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 sử dụng, đèn chiếu sáng sử dụng đèn LED hiệu suất cao để tiết kiệm năng lượng.

+ Quy định về chiếu sáng chức năng: hệ thống chiếu sáng đường đảm bảo tỉ

lệ 100% mạng lưới đường đô thị. Xây dựng hệ thống điều khiển trung tâm cho chiếu sáng đường, khuyến khích đèn từng vị trí đèn. Không sử dụng các loại đèn hiệu suất thấp cho chiếu sáng đô thị như đèn sợi đốt, đèn thủy ngân cao áp.

- Quy định về chiếu sáng cảnh quan:

+ Phổ thương mại, di tích có giá trị, công trình di sản, 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, khu công nghiệp. Cấm chiếu sáng tập trung quá quy định theo quy chuẩn... để tránh ô nhiễm ánh sáng.

+ Phát triển công nghệ mới cho chiếu sáng đô thị để tiết kiệm năng lượng.

b) 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 72/2012/NĐ-CP của Chính phủ.

+ Đối với trạm chuyển mạch: Phải đáp ứng được nhu cầu và công nghệ thế hệ sau (NGN). Đối với mạng truyền dẫn phải 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. 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.

+ Trạm thu phát sóng: khi xây dựng trạm thu phát sóng (BTS) cần phải đảm bảo đầy đủ thủ tục cũng như tiêu chuẩn hiện hành của bộ xây dựng và bộ thông tin- truyền thông.

+ Đối với công nghệ thông tin: cần có cơ chế khuyến khích ứng dụng công nghệ mới để tích hợp với các thiết bị viễn thông; đảm bảo an ninh, an toàn thông tin, bảo vệ an ninh quốc phòng. Hướng tới hệ thống điều hành chính quyền điện tử, xã hội tin học.

+ Cung cấp các ứng dụng thông minh và khả năng tích hợp xuyên suốt các lĩnh vực (như: giao thông thông minh, giáo dục thông minh, y tế thông minh, cấp thoát nước thông minh, thu gom chất thải rắn thông minh, lưới điện thông minh...) để phát triển thành đô thị thông minh.

- Mạng điện thoại:

+ Nâng cấp hệ thống tổng đài vệ tinh (NGN) nhằm đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu của khu vực. Các đơn vị chức năng sử dụng các tổng đài để kết nối vào mạng PSTN.

+ Cải tạo và nâng cấp tuyến cáp quang kết nối trạm trung tâm Hải Phòng với trạm hiện hữu, loại cáp kéo cống chôn ngầm (hào cáp hoặc chôn trực tiếp).

+ Cáp điện thoại khu vực trung tâm được chạy trong hệ thống cống, bể cáp.

+ Dịch vụ điện thoại di động sẽ được cung cấp bởi mạng điện thoại di động riêng của các nhà cung cấp dịch vụ.

- Mạng truyền hình:

+ Mạng TV đảm nhận cung cấp dịch vụ truyền hình cho cộng đồng sống và làm việc trong khu vực. Mạng cáp truyền hình sẽ đi trong hệ thống, cống bể chung của toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc.

+ Mạng truyền thanh nội bộ: sử dụng thiết bị thu/phát vô tuyến của mạng phát thanh tại mỗi đơn vị chức năng. Anten của các thiết bị này có thể lắp đặt tại trung tâm dân cư hoặc trung tâm thuê bao.

- Mạng ngoại vi:

+ Mạng ngoại vi gồm các hệ thống cống, bể cáp và hầm cáp chạy trên vỉa hè trong các ô quy hoạch, được ngầm hóa hoàn toàn. Mương dẫn cáp sử dụng kiểu 3 ống/3 lớp và 3 ống/2 lớp hoặc sử dụng chung hào cáp với cáp điện lực tùy thuộc vào bề rộng vỉa hè hoặc khu vực cáp chạy qua.

+ Tại mỗi ô quy hoạch sẽ có một bể kết nối cáp thông tin. Ống nhựa bảo vệ cáp dùng ống HDPE hoặc PVC $\phi 110$. Khi thi công cần phối hợp với Công ty điện lực nhằm đồng bộ tránh lãng phí và đảm bảo mỹ quan đô thị.

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), được cụ thể hóa trong quá trình triển khai lập dự án đầu tư.

Điều 22. Giải pháp bảo vệ môi trường, thích ứng với BĐKH

a) Kiểm soát ô nhiễm môi trường đô thị

Khuyến khích sử dụng công trình kiến trúc xanh, hạ tầng xanh nhằm Giảm tiêu thụ năng lượng nhờ sử dụng năng lượng tự nhiên, năng lượng tái tạo, Bảo vệ tài nguyên thiên nhiên, đặc biệt nguồn nước và vật liệu xây dựng; bảo vệ được hệ sinh thái, bảo vệ môi trường sống đô thị

Kiểm soát các dự án xây dựng mới đảm bảo không xâm lấn hành lang bảo vệ nguồn nước các tuyến sông Đa Độ, sông Lạch Tray(đối với các thủy 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 theo các quy chuẩn, quy định Bộ tài nguyên và Môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận (QCVN 08:2023/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước mặt; QCVN 09:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước ngầm; QCVN 14:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và các quy định hiện hành có liên quan).

- Giám sát và xử lý chất thải y tế nguy hại bao gồm: bao bì, thiết bị lưu chứa, khu vực lưu giữ hoặc trung chuyển, phương tiện vận chuyển, hệ thống, thiết bị xử lý chất thải y tế nguy hại phải đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật, quy trình quản lý quy định.

c) Kiểm soát hành lang an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Đường giao thông: đảm bảo cách ly cây xanh đối với công trình ven trục giao thông tối thiểu 2,0m. 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: khuyến khích trồng cây xanh xung quanh bãi đỗ xe để không gây ảnh hưởng đến khu dân cư.

- Nghĩa trang: nghĩa trang tập trung đảm bảo khoảng cách tối thiểu đến khu dân cư (100÷500)m (tùy thuộc vào loại hình táng) và phải có hệ thống bảo vệ môi trường.

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

- Khu xử lý nước thải: Vùng đệm khu xử lý nước thải phải xây dựng hàng rào quanh công trình, trồng cây xanh với chiều rộng 10m, hệ thống giao thông vào khu vực thuận lợi với giao thông đối ngoại; Khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường tối thiểu từ (10÷500)m, tùy thuộc vào quy mô và công nghệ xử lý (có tính hệ số bất lợi như đặt đầu hướng gió...).

- Việc quy định khoảng cách an toàn về môi trường phải tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành; 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.

c) Thích ứng với BĐKH

Có lộ trình thực hiện cải tạo dự án phòng chống sạt lở bờ đối với các tuyến sông trong khu vực, khoanh vùng và hạn chế các nguồn thải xâm nhập vào nguồn nước ngọt, đồng thời để tăng khả năng tiêu thoát nước nhằm duy trì chất lượng

nguồn nước thô phục vụ cho sản xuất nước sạch.

Bảo vệ môi trường sinh thái bằng cách cải thiện tác động môi trường của đô thị theo các mục tiêu sau; cải thiện chất lượng không khí, nước và đất, tiết kiệm năng lượng, giảm nước mưa chảy tràn và hiệu ứng đảo nhiệt đô thị, cải thiện thẩm mỹ và làm giàu đa dạng sinh học đô thị, sinh thái tự nhiên vào đô thị tạo nên sự cân bằng tự nhiên giữa hệ sinh thái tự nhiên và hệ sinh thái đô thị.

Tăng cường sự hiện diện của các hệ sinh thái tự nhiên trong những không gian nhân tạo, từ quy mô lớn (toàn đô thị) đến quy mô nhỏ (từng công trình)... nhằm giảm thiểu sự suy giảm đa dạng sinh học và sự thu hẹp dòng chảy....

- Tăng cường công tác quan trắc tài nguyên, môi trường, đặc biệt đối với các nguồn nước cấp, các khu vực tập trung nguồn thải chất thải y tế, chất thải sinh hoạt, xây dựng..... nhằm theo dõi sự thay đổi tình trạng thực tế môi trường, tài nguyên đa dạng sinh học để có giải pháp quản lý kịp thời thích ứng.



CHƯƠNG 3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 23. Phân công quản lý và tổ chức thực hiện

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.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận Kiến An, 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.

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.

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 Kiến An và các phường thuộc quận Kiến An 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./.

