

Số: 3000/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 22 tháng 8 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000
quận Hồng Bàng đến năm 2040**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 24/6/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025;

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

Căn cứ Quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 23/02/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đô thị An Dương, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 02/10/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ ý kiến của Ban Thường Vụ thành Ủy tại Thông báo số 21217-TB/TU ngày 10/6/2024 về Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng đến năm 2040;

Theo kết quả thẩm định và đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 143/TTr-SXD ngày 16/8/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Hồng Bàng đến năm 2040 với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Hồng Bàng đến năm 2040.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới

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

- Phạm vi lập quy hoạch:

+ Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa giới hành chính hiện trạng của quận Hồng Bàng;

+ Định hướng mở rộng sang 03 xã An Hưng, An Hồng, Đại Bản của huyện An Dương. Quy hoạch thuộc diện tích của 03 xã trên đã được Ủy ban nhân dân huyện An Dương nghiên cứu trong Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đô thị An Dương, được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 23/02/2024.

- Ranh giới lập quy hoạch: Phía Bắc giáp sông Cẩm, huyện Thủy Nguyên; Phía Đông giáp quận Ngô Quyền; Phía Nam giáp huyện An Dương và quận Lê Chân; Phía Tây giáp huyện An Dương;

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

4. Quy mô lập quy hoạch:

- *Quy mô diện tích:*

Diện tích nghiên cứu trong Đồ án kỳ này gồm diện tích hiện trạng thuộc địa giới quận Hồng Bàng: khoảng 1442 ha; Định hướng mở rộng sang diện tích của 03 xã An Hưng, An Hồng, Đại Bản thuộc huyện An Dương: khoảng 2.543 ha.

Tổng diện tích quận Hồng Bàng mở rộng khoảng **3.985 ha** (làm tròn).

- *Quy mô dân số:*

+ Hiện trạng dân số 09 phường thuộc địa bàn quận Hồng Bàng (tính hết năm 2022) là khoảng 126.295 người; 3 xã của huyện An Dương khoảng 51.525 người.

+ Dự báo dân số quận Hồng Bàng đến năm 2040: khoảng **160.166 người**. (Sau khi sáp nhập dân số quận Hồng Bàng mở rộng đến năm 2040: khoảng **220.166 người**).

5. Tính chất, chức năng:

- Tính chất: Là đô thị cấp quận thuộc thành phố loại 1 trực thuộc trung ương; Thuộc khu vực đô thị nội đô lịch sử, là khu đô thị cũ gắn với trung tâm văn hoá, khoa học kỹ thuật, thương mại, dịch vụ thành phố Hải Phòng; có trung tâm là khu phố có giá trị lịch sử, kiến trúc Hải Phòng và phụ cận.

Phần 03 xã mở rộng: Là cửa ngõ kết nối Hải Phòng với Hà Nội; trung tâm công nghiệp sạch, dịch vụ logistics, giáo dục, y tế, khoa học công nghệ vùng Duyên Hải Bắc Bộ.

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

6. Mục tiêu, định hướng quy hoạch:

a. Mục tiêu quy hoạch:

- 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.

- Phát triển đô thị nội đô lịch sử là trung tâm văn hoá, khoa học kỹ thuật của thành phố Hải Phòng, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch vùng Duyên Hải ven biển Bắc Bộ.

- Kết nối về lịch sử với thành phố đương đại và bảo tồn giá trị văn hoá đô thị cảng.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị hiện đại, đồng bộ; phát huy vai trò là hạt nhân, đầu mối giao thông quan trọng của cả nước, cửa chính ra biển của các địa phương phía Bắc.

b. Định hướng phát triển:

- Đối với công trình có giá trị lịch sử, kiến trúc: khoanh vùng bảo vệ và duy trì cấu trúc không gian kiến trúc cảnh quan; bảo tồn các di sản kiến trúc đô thị; thúc đẩy hoạt động văn hoá, sáng tạo, nghệ thuật, thương mại, du lịch, giải trí, đi bộ; kiểm soát công trình cao tầng và mật độ xây dựng không ảnh hưởng đến cấu trúc di sản đô thị.

- Đối với bờ Nam sông Cẩm: Tái thiết dải hành lang phía Nam sông Cẩm thành dải không gian xanh đô thị hấp dẫn, kết nối với bờ Bắc sông Cẩm bằng hệ thống cầu có kiến trúc hệ đại; phát triển hệ thống công viên, vườn hoa, bến thuyền du lịch ưu tiên phát triển công trình văn hoá, sân bãi thể thao và giải trí; công trình dịch vụ, thương mại; các khu đô thị mới chất lượng cao.v.v..

- Đối với khu dân cư hiện hữu: hiện đại hoá và hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cải tạo chỉnh trang kiến trúc cảnh quan đường phố đô thị; tái thiết khu chung cư cũ theo hướng hiện đại, tiện nghi theo hướng xây dựng cao tầng, dành không gian dưới mặt đất phát triển vườn hoa, bãi đỗ xe và dịch vụ đô thị; trong khu dân cư thấp tầng cũ khuyến khích sáng kiến cộng đồng nâng cấp môi trường cảnh quan đô thị.

- Đối với các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm, cảng công nghiệp, trụ sở hành chính, cơ sở đào tạo, y tế, đất nông nghiệp không phù hợp sẽ điều chỉnh các chức năng sử dụng đất, di dời ra các bên ngoài; ưu tiên chuyển đổi thành các công trình có chức năng hỗn hợp như: văn hoá, thương mại, dịch vụ, du lịch, giải trí, nhà ở, vườn hoa cây xanh và công trình dịch vụ an sinh xã hội phục vụ khu dân cư; khuyến khích phát triển công trình cao tầng khi có đủ điều kiện về hạ tầng đô thị.

- Phục hồi hệ sinh thái các sông nhỏ và kênh rạch, tăng cường cây xanh và mặt nước, kết nối khu dân cư với sông Cẩm tạo môi trường sống đô thị thân thiện với thiên nhiên.

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

7.1. Các chức năng sử dụng đất chính:

- Công trình công cộng đô thị: Tổng diện tích khoảng 104,92ha.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị: Tổng diện tích khoảng 127,03ha.

- Đất giao thông cấp đô thị và cấp vùng: Tổng diện tích khoảng 310,57ha.

- Đất giáo dục đô thị: Tổng diện tích khoảng 5,75ha.

- Đất đơn vị ở (bao gồm 15 đơn vị ở) bố trí các chức năng cơ bản của đô thị chủ yếu phục vụ nhu cầu ở bao gồm: Các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông (từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở) và bãi đỗ xe cho đơn vị ở; Trong đó: Đất công cộng đơn vị ở: Diện tích khoảng 16,54ha; Đất cây xanh đơn vị ở: Diện tích khoảng 41,1ha; Đất trường học

(trung học cơ sở, tiểu học, mầm non): Diện tích khoảng 32,33ha; Đất nhóm nhà ở: Diện tích khoảng 366,03 ha (Đất xây dựng Nhà ở xã hội sẽ được bố trí trong quy hoạch đất nhóm nhà ở, đảm bảo phù hợp với Chương trình, Kế hoạch nhà ở được phê duyệt).

- Đất hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ: Tổng diện tích khoảng 100,56ha (xây dựng công trình có từ 02 chức năng trở lên, gồm các chức năng công cộng, thương mại dịch vụ, cơ quan, văn phòng, khách sạn, siêu thị, nhà ở...).

- Đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng: Tổng diện tích khoảng 5,51ha (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).

- Đất an ninh: Tổng diện tích khoảng 6,53 ha (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).

- Đất quốc phòng: Tổng diện tích khoảng 13,9ha (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).

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Tổng diện tích khoảng 56,95ha.

- Đất cây xanh chuyên dụng: Tổng diện tích khoảng 24,67ha, gồm: hành lang cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông...; được xác định và cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Đối với đất hành lang cây xanh cách ly: Tuyệt đối cấm xây dựng công trình, trừ các công trình phục vụ hoạt động dân sinh đi lại.

- Đất dự trữ phát triển: Tổng diện tích khoảng 3,27ha.

- Đất trụ sở cơ quan, tổ chức sau khi di dời: Tổng diện tích khoảng 3,11ha.

7.2. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	CHỨC NĂNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở	HT,NO	366,03	25,38
-	ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG	HT	313,18	
-	ĐẤT Ở MỚI	NO	52,85	
2	ĐẤT HỖN HỢP NHÓM NHÀ Ở VÀ DỊCH VỤ, CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ	HH	100,56	6,97
3	ĐẤT Y TẾ	YT	4,52	0,31
-	ĐẤT Y TẾ CẤP ĐƠN VỊ Ở		1,30	
-	ĐẤT Y TẾ CẤP ĐÔ THỊ		3,22	
4	ĐẤT VĂN HÓA	VH	9,73	0,67
-	ĐẤT VĂN HÓA CẤP ĐƠN VỊ Ở		1,17	
-	ĐẤT VĂN HÓA CẤP ĐÔ THỊ		8,56	

STT	CHỨC NĂNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
5	ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO	TT	19,66	1,36
-	ĐẤT TDTT CẤP ĐƠN VỊ Ở		7,16	
-	ĐẤT TDTT CẤP ĐÔ THỊ		12,50	
6	ĐẤT GIÁO DỤC	GD	38,08	2,64
	TRƯỜNG THPT		5,75	
	TRƯỜNG THCS, TIỂU HỌC, MẦM NON		32,33	
7	CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	CX	168,13	11,66
-	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG CẤP ĐƠN VỊ Ở		41,10	
-	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG CẤP ĐÔ THỊ		127,03	
9	CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ	CXHC	22,74	1,58
8	CÂY XANH CHUYÊN DỤNG	CXCD	24,67	1,71
10	ĐẤT ĐÀO TẠO, NGHIÊN CỨU	ĐT	6,09	0,42
11	ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ	CQ	11,66	0,81
-	ĐẤT CƠ QUAN CẤP ĐƠN VỊ Ở		1,57	
-	ĐẤT CƠ QUAN CẤP ĐÔ THỊ		10,09	
12	KHU DỊCH VỤ	DV	64,67	4,48
-	DỊCH VỤ CẤP ĐƠN VỊ Ở		5,34	
-	DỊCH VỤ CẤP ĐÔ THỊ		55,60	
-	DỊCH VỤ CẤP VÙNG		3,73	
13	ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO	TG	5,51	0,38
14	ĐẤT AN NINH	AN	6,53	0,45
15	ĐẤT QUỐC PHÒNG	QP	13,9	0,96
16	ĐẤT GIAO THÔNG ĐÔ THỊ		310,57	21,54
-	ĐẤT GIAO THÔNG ĐÔ THỊ		251,88	
-	ĐẤT GIAO THÔNG CẤP VÙNG		58,69	
17	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	BDX	12,98	0,90
18	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	HTKT	56,95	3,95
19	MẶT NƯỚC AO HỒ	MN	23,19	1,61
20	SÔNG, SUỐI, KÊNH RẠCH		169,45	11,75
21	ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN	DTPT	3,27	0,23
22	ĐẤT TRỤ SỞ CƠ QUAN, TỔ CHỨC SAU KHI DI DỜI SẼ CHUYỂN ĐỔI CHỨC NĂNG SANG: DỊCH VỤ CÔNG CỘNG, HỖN HỢP, Ở	CĐCQ	3,11	0,22
	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU		1442,00	100,00

8. Cơ cấu sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị:

Phân chia khu vực quận Hồng Bàng hiện trạng thành 3 khu vực chức năng lớn, gồm 15 đơn vị ở gồm: Tiểu khu 1 (Khu vực đô thị hiện hữu - Trung tâm lịch sử); Tiểu khu 2 (Khu vực đô thị phát triển); Tiểu khu 3 (Khu vực đô thị cửa ngõ).

Phần mở rộng sang 03 xã của huyện An Dương là Tiểu khu 4 (Tiểu khu III trong đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 khu vực đô thị An Dương): Khu đô thị công nghiệp công nghệ cao.

8.1. Cơ cấu sử dụng đất:

a) Tiểu khu 1 (A1.1): Khu vực đô thị hiện hữu (trung tâm lịch sử). Quy mô dân số khoảng 57.297 người. Diện tích khoảng 433ha. Gồm 8 đơn vị ở.

- Đơn vị ở số 1 (phường Minh Khai): Quy mô dân số khoảng 7.062 người, diện tích khoảng 60 ha.

- Đơn vị ở số 2 (phường Hoàng Văn Thụ): Quy mô dân số khoảng 7.008 người, diện tích khoảng 45ha.

- Đơn vị ở số 3 (phường Phan Bội Châu): Quy mô dân số khoảng 7.033 người, diện tích khoảng 29ha.

- Đơn vị ở số 4 (khu vực Hạ Lý): Quy mô dân số khoảng 4.571 người, diện tích khoảng 36ha.

- Đơn vị ở số 5 (khu vực Hạ Lý): Quy mô dân số khoảng 18.000 người, diện tích khoảng 40ha.

- Đơn vị ở số 6 (khu vực Thượng Lý): Quy mô dân số khoảng 4.552 người, diện tích khoảng 85ha.

- Đơn vị ở số 7 (khu vực Thượng Lý): Quy mô dân số khoảng 4.513 người, diện tích khoảng 40 ha.

- Đơn vị ở số 8 (khu vực Trại Chuối): Quy mô dân số khoảng 4.558 người, diện tích khoảng 30ha.

b) Tiểu khu 2 (A1.2): Khu vực đô thị phát triển. Quy mô dân số khoảng 71.437 người. Diện tích khoảng 766ha. Có 5 đơn vị ở.

- Đơn vị ở số 9 (khu vực Sở Dầu): Quy mô dân số khoảng 19.686 người, diện tích khoảng 154ha.

- Đơn vị ở số 10 (khu vực Sở Dầu): Quy mô dân số khoảng 12.951 người, diện tích khoảng 87ha.

- Đơn vị ở số 11 (khu vực Sở Dầu): Quy mô dân số khoảng 7.662 người, diện tích khoảng 46ha.

- Đơn vị ở số 12 (khu vực Hùng Vương): Quy mô dân số khoảng 19.845 người, diện tích khoảng 273ha.

- Đơn vị ở số 13 (khu vực Hùng Vương): Quy mô dân số khoảng 11.293 người, diện tích khoảng 60ha.

c) Tiểu khu 3 (A1.3): Khu vực đô thị cửa ngõ. Quy mô dân số khoảng 31.432 người. Diện tích khoảng 243ha. Có 2 đơn vị ở và 2 nhóm ở.

- Đơn vị ở số 14 (khu vực Quán Toan): Quy mô dân số khoảng 19.895 người, diện tích khoảng 80ha.

- Đơn vị ở số 15 (khu vực Quán Toan): Quy mô dân số khoảng 6.816 người, diện tích khoảng 30ha.

- Nhóm ở số 1 (khu vực Quán Toan): Quy mô dân số khoảng 3.598 người, diện tích khoảng 32ha.

- Nhóm ở số 2 (khu vực Quán Toan): Quy mô dân số khoảng 1.123 người, diện tích khoảng 7,29ha.

d) Tiểu khu 4 (Tiểu khu III trong đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 khu vực đô thị An Dương): Khu đô thị công nghiệp công nghệ cao (gồm toàn bộ các xã Đại Bản, An Hưng, An Hồng, dự kiến sáp nhập vào quận Hồng Bàng sau khi chuyển đổi huyện An Dương thành cấp quận) tuân theo chỉ tiêu sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 23/02/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố.

8.2. Tổ chức không gian tổng thể đô thị:

a) Hệ thống các khu trung tâm:

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

- Trung tâm công cộng, dịch vụ phục vụ nhu cầu đô thị được bố trí gắn kết với hệ thống không gian mở, quảng trường tại những vị trí các nút giao cắt với các tuyến giao thông chính khu vực và các trục cảnh quan.

b) Khu dân cư: Các khu dân cư tổ chức theo phường, mỗi phường đều có tiện ích hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, được kết nối thuận tiện với các tiện ích đô thị qua các liên kết không gian xanh, công viên và lối đi bộ.

c) Không gian mở: Khai thác, mở rộng và kiến tạo mạng lưới mặt nước từ hệ thống sông, kênh, mương hiện hữu (sông Cấm, sông Rế, kênh Bắc Nam Hùng, kênh Ruột Lợn, sông đào Hạ Lý, Sông Tam Bạc, Hồ Tam Bạc...) để hình thành mạng lưới mặt nước liên hoàn gắn kết hệ thống cây xanh công viên-TDTT, quảng trường và bến thuyền tạo không gian mở.

8.3. Tổ chức không gian các khu chức năng:

a) Tiểu khu 1 (A1.1):

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

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

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

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

b) Tiểu khu 2 (A1.2):

- Khu vực đô thị phát triển: hướng phát triển chính là chỉnh trang và xây dựng mới theo hướng hiện đại, bền vững.

- Các khu đất sau khi di chuyển nhà máy, kho bãi, cảng hàng hoá sẽ dành để phát triển đô thị, ưu tiên các công trình dịch vụ - công cộng, công trình văn hoá, nghệ thuật, công trình dịch vụ, thương mại, du lịch phục vụ nhu cầu của cộng đồng và chỉnh trang đô thị.

- Không gian cây xanh mặt nước: Phát triển các không gian cây xanh mặt nước bên bờ sông Cẩm và sông Rế, kết hợp phát triển khu lịch vui chơi giải trí và TDTT.

c) Tiểu khu 3 (A1.3):

- Khu vực đô thị cửa ngõ: hướng phát triển chính tạo hình ảnh đặc trưng về đô thị hướng hiện đại, bền vững cửa ngõ vào thành phố.

- Cải tạo, nâng cấp, phát triển mới khu vực trở thành trung tâm cửa ngõ giao thông mới gắn với nền kinh tế dịch vụ tài chính.

- Khuyến khích phát triển mô hình tổ hợp đô thị - dịch vụ tổng hợp;

- Khai thác quỹ đất hai bên đường và khu vực nút giao Quốc lộ 10 và đường 5A cũ để phát triển trung tâm công cộng - dịch vụ, trung tâm thương mại, công viên chuyên đề...

- Không gian cây xanh mặt nước: Phát triển không gian cây xanh mặt nước kết hợp phát triển công viên chuyên đề tại các khu vực sông Ruột Lợn.

8.4. Thiết kế đô thị:

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

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

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

- Tuân thủ không chế chiều cao tĩnh không; Tuân thủ quy hoạch sử dụng đất, các chỉ tiêu đã được thiết chế trong quy hoạch phân khu; Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam...

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

- Tầng cao xây dựng cho từng lô đất được quy định cụ thể trong Biểu thống kê chi tiết sử dụng đất.

9. Nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Giao thông đường thủy:

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

+ Đường sông: Sông Đào Hạ Lý (cấp 2); Nâng cấp cải tạo cảng Vật Cách; các cảng hàng hóa còn lại chuyển đổi sang mục đích sử dụng đất khác; Xây dựng các bến tàu du lịch tại Phường Hùng Vương, Sở Dầu...

- Giao thông đường sắt: Chuyển đổi đường sắt hiện trạng và xây mới đường sắt đô thị, đường đôi khổ 1.435, đi trên cao.

- Giao thông đường bộ:

+ Quy hoạch Quốc lộ 5 (mới): B=54,0m; Quốc lộ 10 (trùng với đường Vành đai 3): B=68,0m; Đường Vành đai 2: B=50,5m; Tuyến đường giáp phía Đông - Nam cảng Vật Cách: B=40,0m.

+ Bỏ bến xe liên tỉnh tại Quỳnh Cư - Hùng Vương. Giữ lại bến xe liên tỉnh loại 2 tại phường Sở Dầu.

b) Giao thông khu vực:

- Quy hoạch các tuyến đường chính đô thị lộ giới từ B=41,0m đến 54,0m; đường liên khu vực lộ giới từ B=20,0m đến 50,5m; đường chính khu vực B=30,0m đến 46,0m; đường phân khu vực lộ giới từ B=13,5m đến 38,0m.

- Nâng cấp cải tạo trực kết nối các khu dân cư hiện hữu tạo điều kiện kết nối thuận lợi cho khu vực hiện trạng cũ và khu vực phát triển mới.

c) Nút giao thông khác mức:

- Quy hoạch 03 nút giao thông khác mức (nút Nam cầu Bính hiện trạng, xây dựng mới nút giao Quốc lộ 5 với đường Vành đai 2 và nút giao Quốc lộ 10 với đường Hùng Vương).

- Trong trường hợp có yêu cầu thực tế về giao thông cần thiết phải bố trí nút giao khác mức thì được xác định trong Đồ án Quy hoạch chi tiết.

d) Giao thông tĩnh:

- Quy hoạch xây dựng 33 bãi đỗ xe cao tầng tập trung (tối đa 03 tầng) và 05 bãi đỗ xe ngầm tập trung tại các công viên, tổng diện tích khoảng 16,0ha.

- Bãi đỗ xe trong công trình: Các công trình xây dựng hỗn hợp, thương mại dịch vụ, nhà ở chung cư, nhà ở thu nhập thấp,... xây dựng mới đều bố trí bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ trên tầng cao và bãi đỗ xe nội khu đảm bảo nhu cầu bãi đỗ xe của công trình xây dựng.

e) Hệ thống cầu:

- Cải tạo nâng cấp các cầu hiện có; xây dựng mới 09 cầu (02 cầu đường Vành đai 2, hướng đi An Dương và Thủy Nguyên, cầu từ Quán Toan đi Thủy Nguyên;

02 cầu qua sông Tam Bạc, 03 cầu qua sông Rế, hướng cầu đi từ phường Trại Chuối đi huyện An Dương).

f) Hệ thống giao thông công cộng:

- Đường sắt đô thị (02 tuyến): Tuyến chạy dọc đường Vành đai II (đường đôi, khổ 1.435); Bổ sung 01 tuyến (chuyển đổi đường sắt Hà Nội- Hải Phòng): đường đôi, khổ 1435.

- Mạng lưới xe buýt: Nâng cấp 06 tuyến xe buýt gồm: 01 tuyến đi Đồ Sơn, 01 tuyến đi Kiến An, 01 tuyến đi An Lão, 02 tuyến đi Thủy Nguyên và 01 tuyến đi An Dương. Quy hoạch mở các tuyến mới đi Thủy Nguyên và An Dương. Các trạm xe bus được bố trí trên các đường chính khu vực và đường liên khu vực với khoảng cách các trạm 300-500m.

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

- Chỉ giới đường đỏ và tọa độ tìm đường trong Đồ án Quy hoạch được xác định chính xác trong quá trình lập các Đồ án Quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư xây dựng đường giao thông hoặc khi lập hồ sơ cắm mốc giới.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp đường, quy mô, tính chất của các công trình và yêu cầu cụ thể nhưng không tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ (khoảng lùi) đảm bảo theo Quy chuẩn. Khoảng lùi cụ thể sẽ được làm rõ trong các quy hoạch chi tiết.

- Mặt cắt ngang và hướng tuyến chính xác của các tuyến đường sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn triển khai dự án đầu tư.

- Đối với khu vực công nghiệp mạng lưới đường trong Đồ án chỉ mang tính gợi ý về không gian. Hệ thống đường chính xác sẽ được xác định cụ thể khi lập quy hoạch riêng cho từng khu, cụm công nghiệp.

9.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

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

- Đê kè: Quy hoạch xây dựng hoàn thiện khép kín tuyến đê Tả Tam Bạc kết hợp đường giao thông, chỉnh trang đô thị; Quy hoạch tuyến đê giáp bờ Nam sông Cấm (hình thức: bê tông cốt thép dạng tường chắn). Cao trình đỉnh đê sẽ được nghiên cứu cụ thể theo quy hoạch chi tiết của dự án và các quy hoạch chuyên ngành có liên quan.

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

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

- Thiết lập và quản lý nghiêm ngặt hành lang bảo vệ nguồn nước cho hệ thống sông, kênh trục đặc biệt là hệ thống sông Rế.

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

- Đối với khu vực dân cư đã ổn định; các dự án đã được duyệt và còn phù hợp thì giữ nguyên cao độ xây dựng hiện trạng và quy hoạch được duyệt.
- Đối với khu vực xây dựng mới $H_{xd} \geq 2,7m$.
- Cao độ xây dựng khu vực không gian mở (cây xanh, mặt nước,...) thì cho phép cao độ nền thấp hơn cao độ xây dựng công trình từ $0,5m \div 2,0m$.

c) Giải pháp quy hoạch thoát nước mặt:

- Lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng.
- Hướng thoát: nước mưa thoát theo mạng lưới đường cống, ra trực tiêu gần nhất và tiêu thoát nước tự chảy ra sông, thông qua các cống điều tiết.
- Lưu vực: Toàn quận được chia làm 06 lưu vực thoát nước mưa chính gồm Khu vực đô thị cũ (phường Minh Khai, Hoàng Văn Thụ, Phan Bội Châu); phường Hạ Lý; phường Trại Chuối; phường Thượng Lý; phường Sở Dầu và phường Hùng Vương; phường Quán Toan.

9.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp nước: Từ nhà máy nước An Dương, Vật Cách.
- Mạng lưới cấp nước: Tiếp tục sử dụng các tuyến ống cấp nước hiện có chất lượng hoạt động tốt. Mạng lưới tuyến ống cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cụt.
- Cấp nước cứu hỏa: Thiết kế kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Đặt các trụ nước chữa cháy trên các đường ống cấp nước DI DN500 ÷ D100, HDPE DN450 ÷ DN110, Khoảng cách giữa các trụ ≤ 150 m đồng thời đảm bảo tối thiểu 02 trụ phục vụ đến mọi điểm của nhà xét theo phương ngang và bán kính phục vụ của mỗi trụ nước không lớn hơn 400 m.

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

- Nguồn điện: từ các trạm nguồn 110/35/22kV An Lạc, 110/22kV Hạ Lý và 110/22kV Cừ Long, 110/22kV Đô thị Xi Măng (ngoài ranh giới quận).
- Lưới điện cao thế:
 - + Lưới 220kV: Giữ nguyên hướng tuyến từ trạm biến áp 220kV Trảng Bạch đi trạm biến áp 220kV Đồng Hòa.
 - + Lưới 110kV: Giữ lại tuyến điện nổi vượt sông Cấm, di chuyển tuyến 110kV từ trạm 220kV Vật Cách đến khu vực giao với sông Ruột Lợn vào dải phân cách giữa đường lộ giới 36,0m; còn lại hạ ngầm lưới điện 110kV và di chuyển ra các trục đường chính, tiết diện cáp ngầm XLPE1200mm².
- Lưới trung thế: Sử dụng và chuẩn hóa cấp điện áp 22kV cấp điện cho các phụ tải trong khu vực; Cải tạo hạ ngầm các tuyến trung thế hiện hữu. Các tuyến cáp ngầm được bố trí đi ngầm trên vỉa hè hoặc trong hào kỹ thuật.
- Trạm hạ thế: Sử dụng các trạm hiện có, giai đoạn sau cải tạo và chuyển đổi các trạm treo thành trạm kiểu kín, trạm hợp bộ hoặc trạm đặt trên trụ thép.

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

9.5. Quy hoạch thoát nước thải:

- Phân lưu vực: Lưu vực 1 (TXL Vĩnh Niệm): Xử lý nước thải cho phường Hoàng Văn Thụ, Minh Khai, Phan Bội Châu; Lưu vực 2 (TXL An Dương 1): Xử lý nước thải cho phường Hùng Vương, Sở Dầu, Thượng Lý, Hạ Lý, Trại Chuối; Lưu vực 3 (TXL An Dương 2): Xử lý nước thải cho phường Quán Toan.

- Phương án thoát nước thải:

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

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

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

9.6. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) *Quản lý chất thải rắn:*

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

- Bố trí 01 trạm trung chuyển CTR cố định giáp sông Ruột Lợn.

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

b) *Quản lý nghĩa trang:*

- Không phát triển mở rộng các nghĩa trang nhân dân hiện có. Cải tạo trồng cây xanh cách ly một số nghĩa trang: Nghĩa trang Cam Lộ, An Trì, Quỳnh Cư tại phường Hùng Vương; nghĩa trang An Trục tại phường Sở Dầu; nghĩa trang Mỹ tại phường Quán Toan; nghĩa trang Nam Sơn tại phường Nam Sơn. Từng bước di chuyển các nghĩa trang, nghĩa địa nằm rải rác trên địa bàn quận về nghĩa trang tập trung theo quy hoạch của thành phố.

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

9.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nâng cấp tổng đài Hồng Bàng đảm bảo khả năng phục vụ. Xây dựng hệ thống công bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng.

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

10. Giải pháp Bảo vệ Môi trường:

10.1. Giải pháp quy hoạch:

- Kiểm soát ô nhiễm môi trường tại những khu vực có nguy cơ gây ô nhiễm: xử lý chất thải, nước thải đảm bảo các quy chuẩn môi trường; đầu tư công nghệ sạch.

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

- Bảo vệ và phục hồi hệ sinh thái, kênh, sông (kênh Bắc Nam Hùng, sông Ruột Lợn, sông Rế, sông Cẩm, Tam Bạc, sông đào Hạ Lý...). Bảo vệ hành lang các tuyến sông chống lấn chiếm kênh, sông. Thiết lập hành lang cây xanh dọc các tuyến đường giao thông.

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

10.2. Giải pháp kỹ thuật và chính sách quản lý:

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

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

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

- Xây dựng chính sách tạo điều kiện cho người dân, doanh nghiệp từng bước di chuyển các cơ sở sản xuất trong các khu dân cư hiện hữu.

11. Tổ chức không gian ngầm:

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

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

12.1. Các dự án hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Nâng cấp mở rộng QL5, QL10 các trục đường chính đô thị; Xây dựng hoàn thiện đường Vành đai 2, 3; Xây dựng các cầu kết nối với huyện Thủy Nguyên, An Dương...

- Chuẩn bị kỹ thuật: Hoàn thiện dự án cấm mốc hành lang bảo vệ sông Rế, kiên cố hoá các kênh thủy lợi; hoàn thiện đồng bộ công thoát nước mưa dọc các trục giao thông chính; Cải tạo hệ thống thoát nước mưa trong các khu dân cư hiện có (nạo vét toàn bộ hệ thống cống, mương; Xây dựng bổ sung mới một số tuyến cống trên các đường nội bộ trong khu dân cư).

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

- Cấp điện: Di chuyển tuyến 110kV từ trạm 220kV Vật Cách đến khu vực giao với sông Ruột Lợn vào dải phân cách giữa đường lộ giới 36,0m; Hạ ngầm một phần tuyến điện 110kV; Cải tạo hạ ngầm lưới điện trung thế, chiếu sáng; chuẩn hóa cấp điện áp 22kV.

- Thông tin liên lạc: Nâng cấp tổng đài Hồng Bàng; ngầm hóa hệ thống cáp quang hiện trạng.

- Thoát nước thải: cải tạo nâng cấp hệ thống thoát nước thải nửa riêng; Xây dựng trạm trung chuyển chất thải rắn.

- Môi trường: Các dự án về xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị, tăng cường khả năng chống ngập, chống chịu dài hạn và ứng phó với BĐKH; Các dự án ưu tiên về cải tạo và bảo vệ cảnh quan sông Rế, sông đào Hạ Lý, sông Ruột Lợn, ...

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

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

Hình thành các khu trung tâm hỗn hợp, trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm văn hoá, thể dục thể thao...; Xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu tại khu vực. Tiếp tục cải tạo, xây dựng các khu vực chung cư cũ, các dự án chỉnh trang đô thị. Lập các dự án cải tạo cảnh quan đô thị.

12.3. Nguồn lực thực hiện:

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

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

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

12.4. Phân đợt đầu tư:

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

- Đợt 2 (ngắn hạn): Hình thành các khu trung tâm đô thị như trung tâm văn hóa, công viên đô thị. Hình thành các khu trung tâm đơn vị ở với hệ thống công trình hạ tầng xã hội y tế, giáo dục, văn hóa, chợ, bãi đỗ xe, vườn hoa cây xanh trong các đơn vị ở.

- Đợt 3 (dài hạn): Hình thành các khu vực trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp, trung tâm du lịch vui chơi giải trí bên bờ sông Cẩm. Xây dựng các công viên cây xanh ven sông Rế, sông Ruột Lợn. Hình thành các khu ở mới và hoàn thiện các chức năng còn lại khác của đô thị.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý quy hoạch theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Hồng Bàng đến năm 2040.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng:

- Tổ chức công bố công khai, lưu trữ hồ sơ Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Hồng Bàng đến năm 2040 được phê duyệt theo quy định; Việc công bố, công khai đồ án quy hoạch chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt; lập Kế hoạch cấm mốc giới, trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành, làm cơ sở để triển khai thực hiện cấm mốc giới theo đồ án quy hoạch; Lập Kế hoạch đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

- Chịu trách nhiệm đánh giá, rà soát hiện trạng, số liệu các quy hoạch, dự án đã và đang triển khai trong Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Quận Hồng Bàng đến năm 2040 được đồng bộ và thống nhất giữa các cấp độ quy hoạch (quy hoạch chung thành phố, quy hoạch chi tiết), không để xảy ra chồng lấn, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện.

- Đối với các công trình, dự án sai phạm trên địa bàn: không hợp thức các sai phạm, chỉ cho phép cập nhật vào quy hoạch này sau khi đã xử lý dứt điểm các sai phạm theo đúng quy định và không có tranh chấp, khiếu kiện.

- Khi triển khai thực hiện các dự án theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Quận Hồng Bàng 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.

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

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định và lưu trữ hồ sơ Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Hồng Bàng 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 Hồng Bàng triển khai thực hiện Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Hồng Bàng đến năm 2040 trong xây dựng, phát triển hệ thống hạ tầng xã hội, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chung thành phố và các quy hoạch ngành liên quan, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất, tuân thủ quy định pháp luật.

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

Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Hồng Bàng đến năm 2040 được duyệt thay thế Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025 đã được phê duyệt tại Quyết định 1302/QĐ-UBND ngày 24/06/2014 và các Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025 đã được phê duyệt trước đây.

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

Nơi nhận:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



(Signature)
Nguyễn Văn Tùng

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
Theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000
Quận Hồng Bàng đến năm 2040
(kèm theo Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 22/8/2024
của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Hồng Bàng đến năm 2040 (sau đây 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 khác có liên quan, trên cơ sở nội dung Đồ án Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

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

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

CHƯƠNG 1. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, kiến trúc, cảnh quan, xây dựng và bảo vệ các công trình theo đúng Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Quận Hồng Bàng đến năm 2040 được duyệt.

Quy định quản lý này là một bộ phận của Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Quận Hồng Bàng 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 03 tiểu khu (ký hiệu: A1.1, A1.2, A1.3) 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.

- **Phường:** là đơn vị hành chính của một quận thuộc thành phố trực thuộc trung ương. Ranh giới của phường là ranh giới quản lý hành chính.

Theo đó, khu vực lập quy hoạch được lập trong phạm vi 09 phường hiện trạng thuộc địa giới hành chính hiện nay của quận Hồng Bàng (sau này sẽ sáp nhập thành 07 phường gồm: Phan Bội Châu, Hoàng Văn Thụ, Minh Khai, Hạ Lý - Thượng Lý – Trại Chuối, Sở Dầu, Hùng Vương, Quán Toan và sáp nhập thêm 3 xã An Hồng, An Hưng, Đại Bản của huyện An Dương hiện nay).

- **Đơn vị ở:** Quy mô của mỗi đơn vị ở không quá 20.000 dân, một phường của quận Hồng Bàng trong tương lai có thể có từ 1 đến 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. Hiện nay với quy mô dân số đến năm 2040 là 160.166 người. Mười đơn vị hành chính cấp phường trong tương lai sẽ tương đương với 15 đơn vị ở và 02 nhóm ở.

Điều 4: Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Quận Hồng Bàng đến năm 2040 còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật có liên quan, cụ thể:

- Các Đồ án Quy hoạch chi tiết (hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng) tỷ lệ 1/500, các dự án đầu tư đã được phê duyệt theo quy định pháp luật trước thời điểm Đồ án quy hoạch này được phê duyệt, tiếp tục thực hiện theo quy hoạch chi tiết và dự án được duyệt. 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 (nếu có) theo quy định, tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

- 03 xã thuộc Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực đô thị An Dương sau khi sáp nhập vào quận Hồng Bàng được thực hiện theo Quy định quản lý kèm theo Quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 23/02/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố.

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:** Thuộc Phân khu trung tâm thành phố Hải Phòng. (Ký hiệu: phân khu A1 trong QHC 323);

b) **Phạm vi lập quy hoạch:** Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa giới hành chính hiện trạng của quận Hồng Bàng; Định hướng mở rộng sang 03 xã An Hưng, An Hồng, Đại Bản của huyện An Dương.

c) **Ranh giới quy hoạch:**

- + Phía Bắc giáp sông Cấm, huyện Thủy Nguyên.
- + Phía Đông giáp quận Ngô Quyền.
- + Phía Nam giáp huyện An Dương và quận Lê Chân.
- + Phía Tây giáp huyện An Dương (xã An Hồng; An Hưng).

d) **Quy mô lập quy hoạch:** Diện tích hiện trạng thuộc địa giới quận Hồng Bàng: khoảng 1442 ha; Định hướng mở rộng sang diện tích của 03 xã An Hưng, An Hồng, Đại Bản thuộc huyện An Dương: khoảng 2.543 ha. Tổng diện tích quận Hồng Bàng mở rộng khoảng **3.985 ha** (làm tròn).

e) **Quy mô dân số:** Dự báo dân số quận Hồng Bàng đến năm 2040: khoảng **160.166 người**. (Sau khi sáp nhập 03 xã của An Dương dân số quận Hồng Bàng mở rộng đến năm 2040: khoảng **220.166 người**).

Điều 7. Tính chất, chức năng:

- Tính chất: Là đô thị cấp quận thuộc thành phố loại 1 trực thuộc trung ương; Thuộc khu vực đô thị nội đô lịch sử, là khu đô thị cũ gắn với trung tâm văn hoá, khoa học kỹ thuật, thương mại, dịch vụ thành phố Hải Phòng; có trung tâm là khu phố có giá trị lịch sử, kiến trúc Hải Phòng và phụ cận.

Phần 03 xã mở rộng: Là cửa ngõ kết nối Hải Phòng với Hà Nội; trung tâm công nghiệp sạch, dịch vụ logistics, giáo dục, y tế, khoa học công nghệ vùng Duyên Hải Bắc Bộ.

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

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

a) **Định hướng phát triển không gian:**

- Không gian quận khu đô thị Hồng Bàng được liên kết với các khu chức năng khác của thành phố về hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật nhằm hình thành một không gian quy hoạch thống nhất, bảo đảm tính đồng bộ, hiện đại, mang bản sắc của đô thị công nghiệp tuần hoàn; được khai thác hệ thống hạ tầng và các tiện ích chung.

- *Vùng thứ nhất*: Vùng lõi trung tâm lịch sử của thành phố Hải Phòng, trung tâm đa chức năng kết hợp giữa khu ở và làm dịch vụ, tạo ra một không gian đa chức năng và liên kết với lịch sử của thành phố. *Vùng thứ hai*: Vùng đô thị ven sông Cấm, tận dụng lợi thế vị trí ven sông để phát triển đô thị bền vững. *Vùng thứ ba*: Nằm ven Quốc lộ 10, là không gian đô thị chuyển tiếp giữa khu vực phát triển công nghiệp và khu vực phát triển đô thị..

- Các không gian chức năng được tổ chức để hình thành các tổ hợp không gian, phù hợp với yêu cầu đặc thù của từng khu vực chức năng, được liên kết bằng hệ thống các trục giao thông liên kết, các cấu trúc không gian xanh để tạo nên không gian hài hòa cho toàn bộ khu vực.

b) Hệ thống trung tâm:

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

Trung tâm quận: là trung tâm hành chính – chính trị, kinh tế, văn hóa xã hội của quận Hồng Bàng.

Trung tâm công cộng, dịch vụ: phục vụ nhu cầu đô thị được bố trí gắn kết với hệ thống không gian mở, quảng trường tại những vị trí các nút giao cắt với các tuyến giao thông chính khu vực và các trục cảnh quan.

c) Hệ thống dân cư:

- Các khu dân cư được bố trí thành 7 phường, mỗi phường đều đảm bảo các tiện ích hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật và được kết nối thuận tiện với các tiện ích đô thị qua các liên kết không gian xanh, công viên và lối đi bộ.

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

d) Hệ thống gian mở:

- Khai thác, mở rộng và kiến tạo mạng lưới mặt nước từ hệ thống sông, kênh, muông sẵn có như sông Cấm, sông Rê, sông Tam Bạc, hồ Tam Bạc, sông Ruột Lợn... thành mạng lưới mặt nước liên hoàn gắn kết hệ thống cây xanh công viên - TDTT, quảng trường và bến thuyền tạo thành khung không gian mở để mang đến sức sống mới hấp dẫn cho quận bản sắc đô thị sông nước, xanh, bền vững được duy trì, phát huy là yếu tố cốt lõi quyết định sự phát triển cấu trúc không gian quận Hồng Bàng trong tương lai.

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

- Tổ chức mạng lưới đường giao thông với mật độ cao ở khu trung tâm, giảm dần ra các khu vực ven sông đảm bảo sự cảm nhận dòng sông Cẩm thân thiện với đô thị trung tâm và đảm bảo độ che phủ cao của cây xanh trên các tuyến đường.

e) Các điểm trọng tâm-trọng điểm:

- Các vị trí thu hút điểm nhìn trọng tâm như các khu vực quảng trường, các điểm kết của trục đường được tổ chức các công trình có hình thái kiến trúc đặc trưng để tạo điểm nhấn hoặc các công trình có cao tầng nhằm khai thác được điểm ngắm cảnh cho đô thị.

- Tầng cao công trình trong khu vực thay đổi sinh động theo loại hình chức năng, tại các khu vực cửa ngõ, khu trung tâm và điểm chốt các trục không gian phát triển các công trình cao tầng làm điểm nhấn không gian và định hướng kiến trúc cho toàn khu vực.

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

f) Kiến trúc:

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

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

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

g) Cảnh quan:

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

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

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

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

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

h) Các quy định khác:

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

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

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

Điều 9. Quy hoạch sử dụng đất:

9.1. Phân khu chức năng:

Khu vực quy hoạch diện tích khoảng 1442ha, chia thành 03 tiểu khu (ký hiệu: A1.1, A1.2, A1.3), gồm: 15 đơn vị ở và 02 nhóm nhà ở, cụ thể:

a) Tiểu khu 1 (A1.1): Khu vực đô thị hiện hữu (trung tâm lịch sử). Quy mô dân số khoảng 57.297 người. Diện tích khoảng 433ha. Gồm 8 đơn vị ở.

- Đơn vị ở số 1 (phường Minh Khai): Quy mô dân số khoảng 7.062 người, diện tích khoảng 60 ha.

- Đơn vị ở số 2 (phường Hoàng Văn Thụ): Quy mô dân số khoảng 7.008 người, diện tích khoảng 45ha.

- Đơn vị ở số 3 (phường Phan Bội Châu): Quy mô dân số khoảng 7.033 người, diện tích khoảng 29ha.

- Đơn vị ở số 4 (khu vực Hạ Lý): Quy mô dân số khoảng 4.571 người, diện tích khoảng 36ha.

- Đơn vị ở số 5 (khu vực Hạ Lý): Quy mô dân số khoảng 18.000 người, diện tích khoảng 40ha.

- Đơn vị ở số 6 (khu vực Thượng Lý): Quy mô dân số khoảng 4.552 người, diện tích khoảng 85ha.

- Đơn vị ở số 7 (khu vực Thượng Lý): Quy mô dân số khoảng 4.513 người, diện tích khoảng 40 ha.

- Đơn vị ở số 8 (khu vực Trại Chuối): Quy mô dân số khoảng 4.558 người, diện tích khoảng 30ha.

b) Tiểu khu 2 (A1.2): Khu vực đô thị phát triển. Quy mô dân số khoảng 71.437 người. Diện tích khoảng 766ha. Có 5 đơn vị ở.

- Đơn vị ở số 9 (khu vực Sở Dầu): Quy mô dân số khoảng 19.686 người, diện tích khoảng 154ha.

- Đơn vị ở số 10 (khu vực Sở Dầu): Quy mô dân số khoảng 12.951 người, diện tích khoảng 87ha.

- Đơn vị ở số 11 (khu vực Sở Dầu): Quy mô dân số khoảng 7.662 người, diện tích khoảng 46ha.

- Đơn vị ở số 12 (khu vực Hùng Vương): Quy mô dân số khoảng 19.845 người, diện tích khoảng 273ha.

- Đơn vị ở số 13 (khu vực Hùng Vương): Quy mô dân số khoảng 11.293 người, diện tích khoảng 60ha.

c) Tiểu khu 3 (A1.3): Khu vực đô thị cửa ngõ. Quy mô dân số khoảng 31.432 người. Diện tích khoảng 243ha. Có 2 đơn vị ở và 2 nhóm ở.

- Đơn vị ở số 14 (khu vực Quán Toan): Quy mô dân số khoảng 19.895 người, diện tích khoảng 80ha.

- Đơn vị ở số 15 (khu vực Quán Toan): Quy mô dân số khoảng 6.816 người, diện tích khoảng 30ha.

- Nhóm ở số 1 (khu vực Quán Toan): Quy mô dân số khoảng 3.598 người, diện tích khoảng 32ha.

- Nhóm ở số 2 (khu vực Quán Toan): Quy mô dân số khoảng 1.123 người, diện tích khoảng 7,29ha.

9.2. Các chức năng sử dụng đất:

9.2.1. Đất ngoài đơn vị ở:

*** Đất công trình công cộng đô thị:**

- Đất công trình công cộng cấp đô thị bao gồm các chức năng chính: Thương mại, dịch vụ, khách sạn, y tế, văn hóa, hành chính quản lý đô thị và công trình công cộng khác. Tổng diện tích khoảng 104,92ha. Vị trí các công trình được xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong quy hoạch tỷ lệ 1/500. Phạm vi, ranh giới, quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể trong quy hoạch tỷ lệ 1/500 để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất... và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Đất công trình y tế: diện tích khoảng 3,22ha.

- Đất công trình văn hóa: diện tích khoảng 8,56ha.
- Đất công trình thương mại, dịch vụ: diện tích khoảng 55,6ha.
- Công trình công cộng hành chính: diện tích khoảng 10,09ha.

*** Đất trường trung học phổ thông:**

- Tổng diện tích khoảng 5,75ha; Ngoài các trường THPT hiện có được cải tạo, nâng cấp mở rộng để đảm bảo phục vụ nhu cầu người dân, bố trí thêm quỹ đất xây dựng để bổ sung cho mạng lưới các trường THPT đạt chỉ tiêu theo quy hoạch.

- Vị trí các công trình được xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong quy hoạch tỷ lệ 1/500. Phạm vi, ranh giới, quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể trong quy hoạch tỷ lệ 1/500 để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất... và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

*** Đất cơ quan:**

- Đất cơ quan chủ yếu được xác định trên cơ sở cơ quan hiện có. Khi có nhu cầu mới sẽ được xác định trên cơ sở quỹ đất công cộng đô thị và được cụ thể hóa ở quy hoạch chi tiết và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Vị trí các công trình được xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong quy hoạch tỷ lệ 1/500, trong quá trình nghiên cứu sẽ cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí các công trình có thể điều chỉnh để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất... và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Tổng diện tích đất cơ quan khoảng 11,66ha.

*** Đất đào tạo, nghiên cứu:**

- Đất đào tạo, nghiên cứu chủ yếu là trường cao đẳng, trường trung cấp, trường đào tạo được xác định trên cơ sở các trường đào tạo hiện có. Tổng diện tích đất trường đào tạo khoảng 6,09ha.

*** Đất công trình di tích, tôn giáo – tín ngưỡng:**

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

- Tổng diện tích đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng khoảng 5,51ha.

*** Đất an ninh, quốc phòng:**

- Việc bố trí các công trình an ninh, quốc phòng phục vụ việc xây dựng trụ sở làm việc... thực hiện nhiệm vụ an ninh, quốc phòng sẽ tuân thủ theo quy hoạch sử dụng đất an ninh, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng.

- Tổng diện tích đất an ninh – quốc phòng khoảng 20,43ha. Trong đó:

+ Đất an ninh: 6,53ha.

+ Đất quốc phòng: 13,9ha.

*** Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:**

- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật bao gồm đất xây dựng nhà tang lễ, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm điện, trạm trung chuyển trung tâm tiếp vận, đất hành lang cách ly tuyến dầu, tuyến điện, đường sắt, đường và hành lang bảo vệ...

- Vị trí các công trình được xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong quy hoạch tỷ lệ 1/500. Phạm vi, ranh giới, quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể trong quy hoạch tỷ lệ 1/500 để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất... và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Tổng diện tích đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật khoảng 56,95ha.

*** Đất cây xanh chuyên dụng:**

- Đất cây xanh chuyên dụng bao gồm: các loại cây xanh trong vườn ươm, đất cây xanh phục vụ nghiên cứu, đất cây xanh cách ly. Khu vực bố trí chủ yếu dựa trên cảnh quan khu vực bên sông Cẩm, hành lang sông Rế, hồ lân cận.

- Vị trí các công trình được xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong quy hoạch tỷ lệ 1/500. Phạm vi, ranh giới, quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể trong quy hoạch tỷ lệ 1/500 để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất... và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Tổng diện tích đất cây xanh chuyên đề khoảng 24,67ha

*** Đất công trình hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ:**

- Đất công trình hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: xây dựng công trình có từ 02 chức năng trở lên gồm các chức năng công cộng, thương mại dịch vụ, cơ quan, văn phòng, khách sạn, siêu thị, nhà ở.... nhằm tiết kiệm đất và khai thác hiệu quả quỹ đất. Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở chung cư, liên kế, biệt thự, nhà vườn, trong đó ưu tiên phát triển nhà ở hỗn hợp ở các trục giao thông chính và nhà ở sinh thái trong lõi các khu đô thị, nhằm hài hòa với cảnh quan hiện có.

- Vị trí các công trình được xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong quy hoạch tỷ lệ 1/500. Phạm vi, ranh giới, quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể trong quy hoạch tỷ lệ 1/500 để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất... và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Tổng diện tích đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ khoảng 100,56ha.

*** Đất cây xanh, TDTT đô thị:**

- Đất cây xanh, TDTT bao gồm: Tổng diện tích khoảng 127,03ha (gồm: công viên, vườn hoa, cây xanh, mặt nước, quảng trường, đường dạo, khu vui chơi giải trí...).
- Vị trí các công trình được xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong quy hoạch tỷ lệ 1/500. Phạm vi, ranh giới, quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể trong quy hoạch tỷ lệ 1/500 để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất... và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

*** Đất giao thông đô thị:**

- Tổng diện tích khoảng 310,57ha, gồm: Đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực, đường phân khu vực, đường sắt đô thị.

Trong đó:

- + Đất giao thông cấp vùng: khoảng 58,69ha.
- + Đất giao thông trong đô thị: khoảng 251,88ha.

*** Đất khác:**

- Đất mặt nước gồm sông Cẩm, sông Rế, đoạn qua khu vực nghiên cứu.
- Các mặt nước còn lại như ao hồ, kênh rạch,, nằm trong hệ thống cây xanh mặt nước thuộc đất cây xanh đô thị.
- Tổng diện tích đất khoảng 195,91ha.

Trong đó:

- + Đất mặt nước sông suối: 169,45ha
- + Đất ao hồ: 23,19ha
- + Đất dự trữ phát triển: 3,27ha.

9.2.2. Đất đơn vị ở: Hình thành 15 đơn vị ở, và 02 nhóm ở bao gồm: các nhóm nhà ở, các công trình dịch vụ-công cộng, cây xanh công cộng, đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật, trong đó:

- Đất công cộng đơn vị ở: diện tích khoảng 16,54ha là đất xây dựng các công trình hành chính, y tế, văn hóa, thương mại dịch vụ phục vụ nhu cầu thường xuyên cho dân cư trong đơn vị ở.

- Đất cây xanh đơn vị ở: diện tích khoảng 41,1ha là đất xây dựng công viên, vườn hoa, sân bãi thể dục thể thao, khu vui chơi giải trí phục vụ cho người dân.

- Đất trường học (trung học cơ sở, tiểu học, mầm non): diện tích khoảng 32,33ha, Bố trí tại trung tâm các đơn vị ở nhằm đảm bảo quy mô, bán kính phục vụ. Xây dựng mới kết hợp cải tạo, chỉnh trang nâng cấp các trường hiện có để đạt các chỉ tiêu theo quy hoạch và ngành giáo dục.

- Đất nhóm nhà ở: diện tích khoảng 366,03ha được phân loại thành đất nhóm ở mới và đất nhóm ở hiện trạng có cải tạo chỉnh trang để kiểm soát phát triển, có không gian công cộng sử dụng chung (vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, các công trình công cộng... phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ không bao gồm đường phân khu vực). Trong đất nhóm nhà ở được phép xây dựng nhà văn hóa khu phố.

- Đất bãi đỗ xe: diện tích khoảng 12,98ha (chưa bao gồm các bãi đỗ xe cao tầng, bãi đỗ xe ngầm...).

- Đất hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ: diện tích khoảng 100,56ha, sử dụng vào mục đích xây dựng công trình có hai chức năng trở lên (chức năng công cộng, thương mại dịch vụ, cơ quan, văn phòng, khách sạn, siêu thị, nhà ở...). Quy mô nhà ở trong đất hỗn hợp phụ thuộc vào khả năng đáp ứng về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo quy hoạch và quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

Điều 10. Quy định chung cho các nhóm đất.

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

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

- Đối với 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 ở, 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 Ủy ban nhân dân thành phố xem xét.

- Đối với các cơ sở sản xuất hiện có, không phù hợp với Đồ án quy hoạch này, từng bước di dời đến các 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 bố trí vị trí mặt nước hoàn trả với diện tích tương đương diện tích mặt nước bị san lấp và được đầu nối vào hệ thống thoát nước chung.

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

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

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

Điều 11. Quy định cụ thể đối với đất nhóm ở.

a) Quy định chung:

- Tổng diện tích: 366,03ha, chiếm tỷ lệ 25,38% tổng diện tích đất tự nhiên;

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

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

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

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

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

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

- 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, tuân thủ các yêu cầu về mật độ xây dựng, khoảng cách, khoảng lùi...theo QCVN và các quy định hiện hành liên quan (phòng cháy chữa cháy, môi trường...).

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

- Dân số quy hoạch được bố trí theo từng nhóm ở, đơn vị ở. Quá trình triển khai Quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng có thể cân đối dân số giữa các nhóm ở, đơn vị ở với nhau nhưng phải đảm bảo không vượt quá qui mô dân số toàn quận và không gây quá tải hạ tầng khu vực.

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 hiện hành và QCVN sửa đổi, thay thế (nếu có) và các quy định hiện hành liên quan.

- Cách xác định chiều cao, số tầng công trình, tầng hầm, tầng lửng, tầng tum, tầng kỹ thuật, tầng mái; Hệ số sử dụng đất; Mật độ xây dựng...tuân thủ các quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

c) Quy định về khoảng lùi công trình:

Khoảng lùi xây dựng công trình tuân thủ theo các quy hoạch được duyệt hoặc các quy định của các cấp có thẩm quyền cho tuyến đường cận kề lô đất. Khuyến khích các công trình xây dựng mới có khoảng lùi trước tối thiểu là 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.

Điều 12. Quy định cụ thể đối với đất hỗn hợp, công cộng, thương mại 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 hiện hành; 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; đặt 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 và các quy định sửa đổi, thay thế).

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

- Cấm xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch được duyệt (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền); các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, đê điều, sông, kênh, mương, khu di tích lịch sử-văn hóa đã được công nhận, khu vực có nguy cơ lở đất, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không tuân thủ QCVN về quy hoạch xây dựng.

b) Hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ:

- Bao gồm: các cụm công trình công cộng, thương mại dịch vụ, siêu thị, nhà hàng, khách sạn, nhà ở...trong đồ án quy định các chỉ tiêu là tối đa, khi triển khai Quy hoạch chi tiết hoặc dự án cụ thể các chỉ tiêu phải đảm bảo tuân thủ theo QCVN hiện hành.

(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 hiện hành)

c) Công cộng cấp đô thị:

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

d) Khu dịch vụ:

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

Điều 13. 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, đồi, hồ, ao,...) phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị của khu vực quy hoạch (hoặc khu vực, tuyến đường) hoặc thiết kế đô thị được phê duyệt.

Các khu vực cây xanh được phép xây dựng các trạm xử lý nước thải 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, thảm cây xanh, giả sơn...trong khu cây xanh phải được thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm của khu vực quy hoạch;

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

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

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

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.

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, trong đó:

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

- Bao gồm: công viên, cây xanh, khu vui chơi giải trí – dịch vụ trong khu cây xanh...

- Các khu vực công viên, cây xanh được nghiên cứu, khai thác kết hợp không gian mặt nước hiện có để bố trí các hoạt động sinh hoạt cộng đồng, vui chơi giải trí cho nhiều lứa tuổi.

+ Bố trí tối đa 5% diện tích công viên cho xây dựng các công trình dịch vụ và quản lý. Diện tích 95% còn lại dành cho thiết kế quy hoạch công viên, vườn hoa, hạ tầng, các thiết bị, vui chơi giải trí khác... Tùy thuộc quy mô, vị trí từng công viên để bố trí thêm bãi đỗ xe dưới tán cây nhằm tăng hiệu quả khai thác sử dụng đất. Ủy ban nhân dân quận tổ chức đấu thầu kinh doanh dịch vụ trông giữ xe, các dịch vụ khác để tại nguồn kinh phí phục vụ vận hành công viên theo quy định, giảm chi phí đầu tư công, đảm bảo mỹ quan đô thị.

- 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:

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

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

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

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

- Khu cây xanh chuyên dụng: hành lang cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông...; được xác định và cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

Đối với đất hành lang cây xanh cách ly: thực hiện trồng cây với mật độ cao, chỉ xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình phục vụ hoạt động dân sinh đi lại.

d) Mặt nước Gồm sông, suối, kênh, rạch, mương, hồ, ao, đầm, thủy lợi,...

e) Quy định về hành lang bảo vệ sông Rế

Khu vực ven sông rế được chia thành 2 vùng:

- Vùng 1: Vùng bảo vệ hành lang sông

Quy định:

+ Khuyến khích xây dựng các không gian công cộng phục vụ cộng đồng như khu ngắm cảnh, quảng trường, điểm nghỉ, vườn hoa sinh thái...

+ Nghiêm cấm: Xây dựng các công trình kiên cố. Chỉ cho phép xây dựng các công trình nhỏ sinh thái bằng vật liệu thân thiện với môi trường.

+ Cấm xây dựng trong hành lang xanh cách ly (Trên cơ sở nghiên cứu điều kiện tự nhiên và hiện trạng ven sông Rế để đưa ra hành lang bảo vệ sông Rế, có những đoạn là 20m (min), nhưng có những đoạn hành lang bảo vệ được mở rộng 250m (max).

- Vùng 2: Vùng phát triển cảnh quan sông đa chức năng kết hợp thể dục thể thao

Quy định:

+ Được phép xây dựng các công trình kiên cố.

+ Cho phép mật độ xây dựng không quá 5%.

+ Được phép đầu tư xây dựng các công trình thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí.

+ Khuyến khích xây dựng các không gian công cộng, công viên chủ đề gia đình, các tuyến đi bộ, thể dục thể thao.

Điều 14. Quy định cụ thể đối với các đất khác

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

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

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

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

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

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

g) Đường giao thông: Đường giao thông khu vực và đường giao thông đối ngoại.

Điều 15. Quy định về công trình ngầm

Việc xây dựng các công trình ngầm, phần ngầm của các công trình xây dựng phải đảm bảo phù hợp với không gian xây dựng ngầm trong đồ án quy hoạch. Ranh giới, quy mô khu vực xây dựng ngầm trong bản vẽ hồ sơ mang tính định hướng, sẽ được cụ thể hóa ở Đồ án Quy hoạch chi tiết (hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng) của Dự án đầu tư xây dựng theo tính toán nhu cầu sử dụng, đảm bảo chỉ tiêu đã được quy định tại Đồ án Quy hoạch này và quản lý xây dựng không gian ngầm theo quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và pháp luật điều chỉnh, sửa đổi (nếu có).

Các công trình nhà ở riêng lẻ được cụ thể hóa trong quá trình lập quy hoạch chi tiết hoặc cấp phép xây dựng.

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.

Điều 16. Quy hoạch giao thông

Hệ thống giao thông đối ngoại của quận Hồng Bàng là tập hợp phát triển đồng bộ giữa hệ thống giao thông đường bộ, đường thủy và đường sắt được đầu tư xây dựng theo định hướng phát triển giao thông của thành phố và phục vụ định hướng phát triển chung cho khu đô thị, hệ thống giao thông đối ngoại bao gồm các hệ thống sau:

- Giao thông đường bộ: bao gồm các tuyến Quốc Lộ 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. Bao gồm các trục đường chính sau:

+ Đường QL.5 là tuyến giao thông quan trọng đi Hà Nội nằm trong tuyến hành lang đường bộ Hà Nội-Hải Phòng-Côn Minh (Trung Quốc), đoạn qua địa bàn quận được nâng cấp mở rộng theo quy hoạch chung thành phố lộ giới 54,0m; được tổ chức với làn xe lưu thông.

+ Đường QL.10 là tuyến giao thông nối các tỉnh ven biển của miền Bắc nâng cấp mở rộng theo quy hoạch chung thành phố lộ giới 68m; được tổ chức với làn xe lưu thông.

+ Đường Vành Đai 2: là trục chính đô thị khu vực đi qua địa bàn quận. Có chức năng giải quyết nhu cầu lưu thông chính trong khu vực và kết nối dự án với quận Hồng Bàng, thành phố Thủy Nguyên, quận Kiến An; đạt lộ giới 50,5m.

- Giao thông đường sắt:

+ Nâng cấp cải tạo đoạn tuyến đường sắt hiện hữu đoạn tuyến từ QL.5 đến Ga Hải Phòng thành tuyến đường sắt đô thị.

+ Xây dựng các tuyến đường sắt đô thị theo quy hoạch chung thành phố; Tuyến đường sắt Quốc gia mới từ QL.5 kết nối đến tuyến đường sắt quốc gia song hành với cao tốc Hà Nội-Hải Phòng.

- Giao thông thủy: Khai thác tối đa luồng tuyến sông Cấm kết nối với cảng Lạch Huyện, nâng cấp cải tạo luồng tuyến đảm bảo phục vụ cho sản xuất và vận tải hàng hoá. Trên tuyến bố trí ... bến thủy nội địa đón khách tham quan.

- Giao thông đối nội: gồm các tuyến đường giao thông nối các khu chức năng, liên kết khu vực quy hoạch với các tuyến đường đối ngoại. Quy mô các tuyến đường phù hợp với tính chất, vai trò các tuyến:

+ Đường Hoàng Diệu nâng cấp, cải tạo và mở rộng đạt lộ giới 20,0m-28,0m.

+ Đường Hùng Vương nâng cấp, mở rộng đạt lộ giới 23,0m- 36,0m

+ Đường Bạch Đằng nâng cấp, mở rộng lộ giới 28,0m-45,0m.

+ Đường Tôn Đức Thắng nâng cấp mở rộng lộ giới 54,0m.

+ Đường Điện Biên Phủ nâng cấp mở rộng lộ giới 22,0m-28,0m.

+ Đường Hoàng Văn Thụ nâng cấp, cải tạo lộ giới 20,0m-31,0m.

+ Hình thành các tuyến chính khu vực lộ giới 28,0÷30,0m; các tuyến đường khu vực lộ giới 23,0-25,0m; các tuyến đường phân khu vực lộ giới 13,0÷16,0m.

+ Nâng cấp cải tạo trục kết nối các khu dân cư hiện hữu tạo điều kiện kết nối thuận lợi cho khu vực hiện trạng cũ và khu vực phát triển mới.

- Giao thông tĩnh:

+ Bố trí các bãi đỗ xe có tổng diện tích khoảng 16,0ha đáp ứng nhu cầu đỗ xe trong khu vực.

+ Các bãi đỗ xe công cộng được nghiên cứu bố trí tại các điểm công trình công cộng, khu công viên và đảm bảo hài hòa với cảnh quan xung quanh khu vực.

+ 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 thẩm quyền và quy định hiện hành.

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

+ Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong khu vực phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, dễ nhận biết và thể hiện được đặc thù của đô thị đó, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong khu vực quy hoạch.

+ 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, phục vụ đầy đủ nhu cầu đi lại của người dân trong khu vực. Trên các trạm dừng xe cần làm ghế ngồi, mái che cho khách cũng như phải trồng cây bóng mát, đặt thùng rác công cộng và các biển báo thông tin du lịch.

+ Khu vực quy hoạch được kết nối với các tuyến xe Bus của Thành phố (như hướng tuyến Trung tâm thành phố đi Đồ Sơn, Thủy Nguyên...). Ngoài ra, trong tương lai sẽ cho bố trí các hướng tuyến cho xe chở khách du lịch bằng điện kết nối trung tâm thành phố với các khu du lịch trong khu quy hoạch.

- Quy định về 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 được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500. Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình.

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

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

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

+ Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch được duyệt. Khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) cần thực hiện phù hợp với Quy chuẩn xây dựng và các quy định về quản lý kiến trúc đô thị có liên quan (nếu có).

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

Điều 18. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

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

- Đê kè: xây dựng hoàn thiện khép kín tuyến đê Tả Tam Bạc (khu vực mặt bằng nút giao Nam cầu Bính và chùa Hưng Long) kết hợp đường giao thông, chỉnh trang đô thị, cao trình mặt đê $\geq +4,0\text{m}$;

Theo định hướng Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định số 323), Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định 1516/QĐ-TTg) và Quyết định 257/QĐ-TTg ngày 18/2/2016 được sửa đổi bổ sung một số điều tại quyết định 429/QĐ-TTg ngày 21/4/202, để đảm bảo phòng chống lụt bão và hoàn thiện khép kín tuyến đê bờ hữu sông Cấm (đoạn từ cuối tuyến đê Hữu Cấm tại Km14+980, huyện An Dương đến đầu tuyến Trảng Cát tại Km0+000, quận Hải An hiện tại chưa có đê), dự kiến quy hoạch tuyến đê giáp bờ Nam sông Cấm: Hình thức đê bê tông cốt thép dạng tường chắn, cao trình đỉnh đê sẽ được nghiên cứu cụ thể theo quy hoạch chi tiết của dự án và các quy hoạch chuyên ngành có liên quan, bảo đảm an toàn chống ngập lụt, quy hoạch thoát lũ, biến đổi khí hậu và nước biển dâng (Trường hợp tính toán giai đoạn hiện nay chưa nhất thiết phải đầu tư tuyến đê theo quy hoạch, tại các Quy hoạch chi tiết của dự án cần dành quỹ đất bố trí đê nhưng chưa bắt buộc phải xây dựng đê để đảm bảo hiệu quả sử dụng và mỹ quan đô thị).

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

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

- Thiết lập hành lang bảo vệ nguồn nước cho hệ thống sông, kênh trục nội đồng theo quy định về lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước theo quy định hiện hành; 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 Rế.

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

b) Quy định về cốt xây dựng

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

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

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

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

b) Quy định về thoát nước mưa

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

- Trục tiêu: cần giữ lại tối đa hoặc có kế hoạch hoàn trả các trục không gian sông, kênh thủy lợi hiện có để phục vụ tưới tiêu cho nông nghiệp trước mắt và tiêu thoát nước mưa cho đô thị.

- Lưu vực: toàn quận được chia làm 06 lưu vực thoát nước mưa chính gồm Lưu vực 1 (khu vực đô thị cũ, gồm các phường: Minh Khai, Hoàng Văn Thụ, Phan Bội Châu), nước mưa được thu gom và thoát ra sông Tam Bạc và sông Cấm; Lưu vực 2 (phường Hạ Lý), nước mưa được thu gom và thoát ra sông đào Hạ Lý, sông Tam Bạc và sông Cấm; Lưu vực 3 (phường Trại Chuối), nước mưa được thu gom vào thoát ra sông Rế và sông đào Hạ Lý; Lưu vực 4 (phường Thượng Lý), nước mưa được thu gom và thoát ra sông Cấm và sông Đào Hạ Lý; Lưu vực 5 (phường Sở Dầu và phường Hùng Vương), nước mưa được thu gom vào thoát ra sông Cấm; Lưu vực 6 (phường Quán Toan), nước mưa được thu gom và thoát ra kênh Song Mai và sông Cấm.

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

Điều 19. Quy hoạch hệ thống cấp nước

a) Quy định về nguồn cấp nước

Sử dụng nguồn từ các nhà máy nước Vật Cách 1, 2; An Dương, Cầu Nguyệt, và nhà máy nước Kim Sơn (dự kiến). Các nhà máy nước liên thông với nhau bằng các tuyến ống, hỗ trợ cấp nước liên vùng đảm bảo an toàn cấp nước. Vị trí, quy mô diện tích và công suất nhà máy nước dự kiến sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn Quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư (Các công trình phải được đánh giá tác động môi trường theo quy định).

b) Quy định về quản lý mạng lưới đường ống

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

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

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

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

- Các tuyến ống cấp cho các đối tượng dùng nước phải có đồng hồ đo nước để dễ quản lý và tiết kiệm nước. Đồng hồ đo nước phải được kiểm định theo quy định hiện hành.

c) Quy định cấp nước phòng cháy chữa cháy

- Tuân thủ QCVN06:2022/BXD về ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cho nhà và công trình; Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 ban hành sửa đổi QCVN 06:2022/BXD; 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 tại đô thị và khu công nghiệp; Các quy định hiện hành khác có liên quan và sửa đổi, thay thế (nếu có).

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

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

- Tận dụng ao hồ để cấp nước chữa cháy. 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 $\geq \text{DN}110$ (ống HDPE); D100 (ống gang dẻo)... 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 cứu hỏa là 120- 150m đối với mạng vòng và từ 60-75m đối với nhánh cụt tùy vào lưu lượng chữa cháy. Trụ chữa cháy phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy như: ở ngã ba, ngã tư đường phố. Khoảng cách tối thiểu giữa các trụ với tường các ngôi 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 QCVN 01:2021/BXD và các quy định pháp luật khác có liên quan, và sửa đổi, thay thế (nếu có).

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

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu vực khoảng $53.565\text{m}^3/\text{ngđ}$. Khu vực xây dựng mới, cải tạo mới, xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Khu vực dân cư hiện trạng cải tạo, trước mắt xử lý nước thải cục bộ tại hộ gia đình bằng bể tự hoại 3 ngăn hợp quy cách, khuyến khích sử dụng các loại bể tự hoại cải tiến, bổ sung tuyến cống bao trên các trục đường chính, tách nước thải từ các muơng, rãnh thoát nước đưa về hệ thống thu gom tập trung theo dự án. Về dài hạn xây dựng hệ thống cống thoát nước riêng đưa về xử lý tại Trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung.

- Chất lượng nước thải sinh hoạt sau khi xử lý có giá trị ô nhiễm (C) tối thiểu phải đảm bảo tại cột B theo Quy chuẩn quốc gia về nước thải sinh hoạt mới được xả ra nguồn tiếp nhận.

- Nước thải y tế: Các cơ sở y tế phải được xử lý đạt Quy chuẩn quốc gia về nước thải y tế trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước mạng ngoài.

- Phân vùng thoát nước: phân thành 3 lưu vực tập trung (lưu vực số 1-7-8 trong QHC HP) bao gồm: Lưu vực 1 (TXL Vĩnh Niệm), xử lý nước thải khu đô thị cũ (phường Hoàng Văn Thụ, Minh Khai, Phan Bội Châu); Lưu vực 2 (TXL An Dương 1), xử lý nước thải cho phường Hùng Vương, Sở Dầu, Thượng Lý, Hạ Lý, Trại Chuối; Lưu vực 3 (TXL An Dương 2), xử lý nước thải cho phường Quán Toan.

- 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 chuyên tiếp.

+ Đường cống tự chảy D300-600, ống có áp D100–D400 (hoặc tương đương).

+ Độ dốc cống: Khu vực thiết kế tương đối bằng phẳng nên 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. Đường ống áp lực chôn sâu 1m.

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

- Lưu ý:

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

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

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

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. Hệ thống có khả năng dự phòng cao.

+ Nguồn cho khu vực từ các trạm 110kV: An Lạc, Hạ Lý, Cừ Long và Đô thị Xi Măng, ...). *(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 4m đối với cấp điện áp 110kV và 6m đối với cấp điện áp 220kV tính từ mép đường dây ngoài cùng.

+ Giai đoạn dài hạn: nguyên hướng tuyến 220kV hiện hữu, có thể cải tạo cục bộ từng khu vực cụ thể theo thực tế nhu cầu của địa phương để đảm bảo mỹ quan, đảm bảo hành lang an toàn tuyến mỗi bên 6km tính từ mép đường dây ngoài cùng. Cải tạo một phần các tuyến 110kV trong khu vực nội thị đảm bảo mỹ quan cho đô thị; phần 110kV còn lại sẽ được hạ ngầm để đảm bảo mỹ quan cho đô thị.

+ 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 và chuẩn hóa về cấp điện áp 22kV và từng bước hạ ngầm lưới điện trung áp trên địa bàn.

+ 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 đến 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 điểm nhấn, quảng trường và không gian mở đông người phải được chiếu sáng cảnh quan.

+ Khuyến khích chiếu sáng lễ hội theo ngày lễ, dịp lễ, ngày nghỉ cuối tuần tại khu vực thương mại và giải trí, khu sinh hoạt cộng đồng tập trung đông người. Chiếu sáng thông tin tín hiệu, quảng cáo tại các tuyến phố chính.

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

+ Phát triển các công nghệ mới cho chiếu sáng đô thị nhằm tiết kiệm năng lượng như đèn năng lượng mặt trời, đèn LED...

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 quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật.

+ Đối với trạm chuyển mạch: đáp ứng được nhu cầu và sẵn sàng sử dụng công nghệ thế hệ sau (NGN) của hệ thống thành phố Hải Phòng. Nguồn tín hiệu được cung cấp từ các nhà cung cấp dịch vụ trong nước. Các đơn vị chức năng của khu vực nghiên cứu quy hoạch sử dụng các tổng đài vệ tinh để kết nối vào mạng chung thành phố Hải Phòng.

+ 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 trong khu vực nghiên cứu thiết kế. Trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp với ống nhựa bảo vệ cáp tín hiệu.

+ Hệ thống công bề 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: xây dựng cơ chế khuyến khích ứng dụng công nghệ mới để tích hợp với các thiết bị viễn thông nhằm cung cấp đa dịch vụ. 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. Đảm bảo hạ tầng thông tin liên lạc có tính thống nhất, đồng bộ với các hạ tầng kỹ thuật khác.

+ Cung cấp các ứng dụng thông minh và khả năng tích hợp của chúng xuyên suốt các lĩnh vực cùng với sự hỗ trợ từ các lớp bên dưới. Các ứng dụng đến từ các lĩnh vực khác nhau 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..., Nhằm phát triển thành khu đô thị thông minh phù hợp với xu thế mới.

- 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. Nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai hệ thống thu phát tín hiệu thông qua thiết bị của nhà cung cấp hoặc cáp tín hiệu hữu tuyến. Mạng cáp truyền hình sẽ đi trong hệ thống, cống bể chung của toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc.

+ Mạng truyền hình và 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 qui hoạch. Hệ thống này 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 qui 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 đường dây thông tin 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). Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động sẽ được chính xác và chi tiết hóa trong quá trình triển khai lập dự án đầu tư.

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

a) Kiểm soát ô nhiễm môi trường đô thị:

Kiểm soát các dự án xây dựng mới đảm bảo không xâm lấn hành lang bảo vệ nguồn nước các tuyến sông Cẩm, sông Lạch Tray, sông Rế (Đối với các thủy vực trong khu vực như sông, kênh mương thủy lợi, ven các hồ cảnh quan...đảm bảo vùng đệm xanh cách ly tối thiểu 20m tới công trình xây dựng)

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

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

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

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

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

+ Việc quy định khoảng cách an toàn về môi trường phải được tuân thủ theo QCVN Việt Nam; 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. Xây dựng kế hoạch giải tỏa, bố trí tái định cư theo lộ trình từ trong ra ngoài.

d) Thích ứng với BĐKH:

- Từng bước hoàn thiện hệ thống bờ bao và công trình trên kênh, kè mái hai bên bờ tại các tuyến Sông Rế... để khoanh vùng và hạn chế các nguồn thải xâm nhập vào nguồn nước ngọt hệ thống, đồng thời để tăng khả năng tiêu thoát nước nhằm duy trì chất lượng nguồn nước thô phục vụ cho sản xuất nước sạch.

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

- Tăng cường công tác quan trắc tài nguyên, môi trường, đặc biệt đối với các nguồn nước cấp, các khu vực tập trung nguồn thải chất thải y tế, chất thải công nghiệp nguy hại. Tiến hành thường xuyên hằng năm nhằm theo dõi sự thay đổi tình trạng môi trường, tài nguyên đa dạng sinh học để có giải pháp quản lý kịp thời thích ứng.

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

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 Sở, Ban, ngành chức năng của thành phố quản lý các hoạt động xây dựng liên quan đến phát triển đô thị;
- Phối hợp với Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng 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 trên địa bàn quận Hồng Bàng;
- Kiểm tra, giám sát các dự án phát triển và khai thác đô thị theo quy định này.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng:

- 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; Quản lý, giám sát việc sử dụng đất và hoạt động xây dựng nằm trong phạm vi địa phương đảm bảo đúng mục đích.
- Xây dựng cơ chế, quản lý và tổ chức thực hiện các quy hoạch, kế hoạch, dự án đầu tư xây dựng;
- Tổ chức cấm mốc giới quy hoạch theo quy định.
- Quản lý về sử dụng đất, quy hoạch kiến trúc, cấp phép xây dựng và đầu tư xây dựng các công trình theo thẩm quyền, hoặc được Ủy ban nhân dân thành phố uỷ quyền theo quy định của pháp luật.
- 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. 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 các Khu, Cụm công nghiệp tập trung.
- Triển khai lập các đồ án quy hoạch 1/500 các phường (nếu cần thiết) theo quy định.

3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các phường, (xã):

- Ủy ban nhân dân các phường, (xã) căn cứ vào đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 được phê duyệt và Quy định này có trách nhiệm hướng dẫn các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch xây dựng các công trình theo đúng quy định của pháp luật; Thực hiện tốt công tác quản lý trên địa bàn, bảo đảm trật tự, an ninh, an toàn xã hội, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường.

- Phối hợp chặt chẽ với quận Hồng Bàng, Sở Xây dựng và các cơ quan, đơn vị liên quan xử lý các vi phạm trong lĩnh vực trật tự xây dựng; thực hiện tốt việc tuyên truyền, quản lý theo quy hoạch.

4. 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.

5. 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, phường, (xã) 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, Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng có trách nhiệm lập, báo cáo Sở Xây dựng để chủ trì cùng các Sở, Ban, ngành liên quan, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

