

Số: 1916 /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 19 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000
(Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân Bay Cát Bi**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

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

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

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

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng 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 trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

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

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

Căn cứ Quyết định số 1078/QĐ-UBND ngày 09/6/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Ngã 5 - Sân bay Cát Bi;

Căn cứ Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 25/7/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 2320/QĐ-UBND ngày 18/7/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị mới Ngã 5 - Sân bay Cát Bi;

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 2754-TB/TU ngày 06/6/2025 về Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi;

Theo kết quả thẩm định và đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 129/TTr-SXD ngày 12/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị mới Ngã 5- Sân bay Cát Bi với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị mới Ngã 5- Sân bay Cát Bi.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới

- Vị trí: thuộc địa bàn hành chính quận Ngô Quyền và quận Hải An.
- Phạm vi ranh giới: là toàn bộ phạm vi ranh giới Khu đô thị mới Ngã 5 - Sân bay Cát Bi đã được phê duyệt tại Quyết định số 1078/QĐ-UBND ngày 09/6/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng, cụ thể: Phía Tây Bắc: giáp khu trung tâm ngã 6 Máy Tơ (hiện trạng); Phía Đông Nam: giáp Cảng hàng không Quốc tế Cát Bi; Phía Tây Nam: giáp các khu dân cư hiện trạng; Phía Đông Bắc: giáp công viên hồ Phương Lưu và các khu dân cư hiện trạng.

3. Quy mô

- Tổng diện tích nghiên cứu trong đồ án: khoảng 304,96 ha.
- Quy mô dân số quy hoạch: 74.385 người

4. Tính chất, chức năng

- Là khu đô thị, trung tâm dịch vụ tổng hợp, phát triển các công trình trung tâm thương mại, khách sạn, văn phòng, trụ sở cơ quan, công trình văn hoá, giáo dục, cộng đồng và nhà ở... cây xanh, hạ tầng kỹ thuật.
- Là đầu mối giao thông: Kết nối với Cảng hàng không Quốc tế Cát Bi.

5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

5.1. Nội dung điều chỉnh chính

Cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch trong phạm vi nghiên cứu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Cập nhật lại tính chất sử dụng đất của một số khu dân cư hiện trạng chưa giải phóng mặt bằng theo hướng giữ lại và chỉnh trang cải tạo nhằm tách ra khỏi dự án Khu đô thị mới.

- Điều chỉnh chức năng và tổ chức không gian các lô đất dọc trục đường Lạch Tray – Hồ Đông do điều chỉnh giảm lộ giới từ 100,0m xuống thành 35,0m.

- Quy định tầng cao các lô đất theo hướng mở (quy định tầng cao tối đa của lô đất ở mức cao nhất theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành; đảm bảo phù hợp với chức năng sử dụng đất); Trong đó, chú trọng tới các lô đất tiếp giáp tuyến đường Lê Hồng Phong nhằm tạo trục không gian cao tầng và tạo điểm nhấn đô thị.

- Kế thừa bản đồ quy hoạch chia lô được duyệt kèm theo Quyết định số 1078/QĐ-UBND ngày 09/6/2009, đồng thời bổ sung chia lô tại một số lô đất có diện tích lớn.

5.2. Quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh

Tổng diện tích đất 304,96 ha trong phạm vi nghiên cứu được chia làm 02 loại đất chính; trong đó:

- Đất đơn vị ở: 208,28ha, bao gồm các loại đất: Nhóm nhà ở (hỗn hợp nhóm nhà ở, nhóm nhà ở mới, nhóm nhà ở hiện trạng); Công cộng đơn vị ở (dịch vụ, văn hoá, giáo dục, y tế); Cây xanh sử dụng công cộng; Bãi đỗ xe; Giao thông.

- Đất ngoài đơn vị ở: 96,68ha, bao gồm các loại đất: Dịch vụ, cơ quan, quốc phòng, an ninh, cây xanh chuyên dùng, tôn giáo, trường Trung học phổ thông, trường dạy nghề, bệnh viện, hạ tầng kỹ thuật khác, giao thông đối ngoại.

Bảng cân bằng sử dụng đất sau điều chỉnh

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	208,28	100,00
1	Đất nhóm nhà ở	133,09	63,90
	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	40,02	
	Đất nhóm nhà ở mới	67,43	
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	25,64	
2	Đất công cộng đơn vị ở	6,75	3,24
	Đất dịch vụ đơn vị ở	0,13	
	Đất văn hóa	0,11	
	Đất giáo dục	6,13	
	Đất y tế	0,38	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	13,47	6,47
4	Bãi đỗ xe	1,06	0,51
5	Đất giao thông đô thị	53,91	25,88
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	96,68	
1	Đất dịch vụ	7,27	
2	Đất cơ quan.	7,98	
3	Đất Quốc phòng.	0,76	
4	Đất an ninh.	0,70	
5	Đất cây xanh chuyên dùng.	0,50	
6	Đất tôn giáo.	2,36	
7	Đất trường Trung học phổ thông	5,50	
8	Đất trường dạy nghề	0,20	
8	Bệnh viện	0,51	
9	Đất hạ tầng kỹ thuật khác.	0,30	
10	Giao thông đối ngoại	70,60	
	TỔNG DIỆN TÍCH (A+B)	304,96	

6. Nội dung điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

6.1. Nội dung điều chỉnh chính

Cập nhật quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo điều chỉnh chức năng sử dụng đất và định hướng của QHC-323; một số nội dung chính:

- Bổ sung quy hoạch tuyến đường sắt đô thị dọc trục đường Lê Hồng Phong.
- Bổ sung các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành nhằm đồng bộ hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trong khu vực lập quy hoạch và kết nối với khu vực xung quanh.
- Thay đổi lộ giới (từ 100,0m thành 35,0m) trục đường Lạch Tray – Hồ Đông.

- Cứng hoá hệ thống mạng Đông Bắc, quy hoạch lộ giới đường từ 23,0m÷38,0m.

6.2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật sau điều chỉnh

6.2.1. Giao thông

- *Giao thông đối ngoại:* Quốc lộ 5 (đường Nguyễn Bình Khiêm): lộ giới 54,0m (Lòng đường 2x11,25m; vỉa hè 2x6,0m; phần kết cấu cho đường chạy trên cao 19,5m).

a) Giao thông đô thị

- Quy hoạch các đường chính, trong đó:

+ Lộ giới đường Lê Hồng Phong: B=64,0m (Lòng đường 2x7,0m+2x10,5m; vỉa hè 2x8,0m; dải phân cách 4,5m+4,0m+4,5m).

+ Điều chỉnh lộ giới đường Lạch Tray – Hồ Đông từ B=100,0m xuống thành B=35,0m (Lòng đường 2x(10,5m-11,25m); vỉa hè 2x(5,0m-5,5m); dải phân cách 2,5m-3,0m).

+ Đường Bùi Viện (đoạn trong phạm vi quy hoạch): Lộ giới B = 50,5m (Lòng đường 2x12,0m; hầm chui 16,5m; vỉa hè 2x5,0m).

+ Đường Nguyễn Trãi (đoạn trong phạm vi quy hoạch): Lộ giới B=50,5m (Lòng đường 2x9,5m; hầm chui 26,5m; vỉa hè 2x3,0m).

+ Cứng hóa mạng Đông Bắc, lộ giới từ B=23,0m đến B=38,0m.

- Quy hoạch các đường khu vực: lộ giới từ B=19,5m đến B=40,0m.

- Quy hoạch các đường phân khu vực, lộ giới B=22,0m.

- Quy hoạch các đường nhóm nhà ở, lộ giới từ B=12,0m đến B=17,0m.

b) Giao thông tĩnh: Bãi đỗ xe, tổng diện tích 1,06ha. Đối Các công trình xây dựng hỗn hợp, thương mại dịch vụ,...xây dựng mới phải bố trí bãi đỗ xe đảm bảo nhu cầu.

c) Nút giao khác mức: Nút giao ngã 6 Máy Tơ (Ngã 5 cũ); Nút giao Lê Hồng Phong – Nguyễn Bình Khiêm; Nút giao Lê Hồng Phong – Bùi Viện; 02 nút giao đường khu vực B=40,0m với đường Lê Hồng Phong và các nút giao khác khi cần thiết để đảm bảo an toàn giao thông.

d) Giao thông công cộng: Quy hoạch 02 tuyến đường sắt đô thị chạy dọc đường Lê Hồng Phong – Nguyễn Trãi và tuyến đường Bùi Viện.

6.2.2. Chuẩn bị kỹ thuật

a) Cao độ nền (hệ cao độ quốc gia)

- Cao độ xây dựng khống chế $\geq +2,30\text{m}$.

- Đối với các đồ án và dự án xây dựng đã được phê duyệt và đang triển khai: cao độ xây dựng vẫn tuân thủ theo quy hoạch đã được duyệt.

b) Hình thức thoát nước

- Tiếp tục cải tạo nâng cấp thành hệ thống thoát nước nửa riêng.
- Đối với khu vực xây dựng mới: tách riêng hoàn toàn.
- Hướng thoát: thoát vào hệ thống cống, hồ điều hòa, sau đó thoát ra sông Cẩm, kênh Đông Bắc (cống hộp sau khi được cứng hoá).

- 6.2.3. Cấp nước

- Nguồn cấp: giữ nguyên nguồn từ Nhà máy nước An Dương.
- Công trình đầu mối: giữ nguyên Trạm bơm tăng áp Máy Tơ; Bổ sung Trạm bơm tăng áp tại khu vực giao giữa đường Lê Hồng Phong và đường T40.
- Mạng lưới đường ống:
 - + Cơ bản giữ nguyên mạng lưới cấp nước hiện trạng. Bổ sung, điều chỉnh, nâng cấp một số tuyến ống phù hợp với quy hoạch sử dụng đất kỳ này.
 - + Bổ sung tuyến ống D700, DN500, D400, D300...trên đường Lê Hồng Phong, Nguyễn Bình Khiêm, trục đường trục đô thị...phù hợp với hiện trạng và định hướng điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040.
 - Cấp nước chữa cháy: tuân thủ các quy định hiện hành.

6.2.4. Cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn điện: từ các Trạm biến áp 110kV Lạch Tray, Cửa Cẩm, Cát Bi.
- Lưới điện và trạm biến áp:
 - + Lưới điện cao thế: Hạ ngầm tuyến điện 110kV chạy dọc theo tuyến Quốc lộ 5 (đường Nguyễn Bình Khiêm) và di chuyển ra phía công viên giáp Quốc lộ 5.
 - + Lưới trung thế: Giữ hệ thống lưới điện 22kV hiện trạng; Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm, tiết diện tối thiểu 3x300mm².
 - + Trạm hạ thế: Giữ các trạm biến áp 22/0,4kV hiện trạng; Xây mới các trạm, phù hợp với sử dụng đất kỳ này.
- Chiếu sáng: sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng.

6.2.5. Thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang

a) Thoát nước và xử lý nước thải

- Nước thải sinh hoạt:
 - + Nước thải được xử lý sơ bộ bên trong các công trình, sau đó đưa về trạm xử lý Vĩnh Niệm. Một phần khu vực phía Nam thoát về trạm xử lý Hồ Đông.
 - + Giữ hệ thống trạm bơm, tiếp tục sử dụng hệ thống cống bao giếng tách và mạng lưới đường cống D300, D400, DN280, DN500...hiện có.
 - + Bổ sung đường cống thoát nước tự chảy, đường kính D300 - D500.
- Nước thải y tế: các cơ sở y tế phải được xử lý đạt loại A theo Quy chuẩn QCVN 28:2010/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước mạng ngoài.

b) Thu gom và xử lý chất thải rắn

- Phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn phát thải.
- Chất thải rắn được đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố để xử lý.

6.2.6. Viễn thông thụ động

- Quy hoạch mạng lưới hạ tầng viễn thông thụ động phù hợp quy hoạch sử dụng đất kỳ này.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân Bay Cát Bi.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân các quận: Ngô Quyền, Hải An:

- Tổ chức công bố công khai, lưu trữ hồ sơ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị mới Ngã 5- Sân bay Cát Bi 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.

- Khi triển khai thực hiện các dự án theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị mới Ngã 5- Sân bay Cát Bi phải đảm bảo tuân thủ các quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch và các quy định pháp luật hiện hành liên quan; không gây thất thoát lãng phí, tính toán đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ cảnh quan môi trường, bảo đảm sự đồng thuận của cộng đồng dân cư, phát triển hài hòa, giữ gìn cảnh quan môi trường, đáp ứng về an ninh - quốc phòng.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định và lưu trữ hồ sơ Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2040 theo quy định; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện theo Đồ án quy hoạch đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật; bảo đảm sự phù hợp với quy hoạch cấp trên; tuân thủ quy chuẩn, tiêu chí đô thị và các quy định hiện hành; bảo đảm quyền và lợi ích chính đáng của người dân; không hợp thức hóa các sai phạm tại dự án khi chưa được xử lý dứt điểm theo quy định.

3. Giao các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn Ủy ban nhân dân các quận: Ngô Quyền, Hải An (hoặc các phường sau sắp xếp) và Công ty TNHH MTV Thương mại đầu tư phát triển đô thị triển khai thực hiện Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị mới Ngã 5- Sân bay Cát Bi 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.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Khoa học và Công nghệ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận: Ngô Quyền, Hải An, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường có liên quan (sau sắp xếp, tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp), Giám đốc Công ty TNHH MTV Thương mại đầu tư phát triển đô thị và Thủ trưởng các ngành, đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. *✱*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND TP;
- CVP, PCVP Phạm Huy Hoàng;
- Các Phòng: XD GT&CT, NN TN&MT, NC&KT GS;
- Lưu: VT, QH.

My

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Tùng

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000

(Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1916 /QĐ-UBND ngày 19 /6/2025

của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

Quy định quản lý được xây dựng theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi (gọi tắt là Quy định) tuân thủ: Luật Quy hoạch đô thị; Luật Xây dựng; Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy định pháp luật có liên quan, trên cơ sở nội dung Đồ án Quy hoạch đã được phê duyệt.

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

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

CHƯƠNG 1. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, kiến trúc, cảnh quan, xây dựng và bảo vệ các công trình theo đúng Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi được duyệt.

Quy định quản lý này là một bộ phận của Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, 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. Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật có liên quan, cụ thể:

- Các đồ án quy hoạch chi tiết 1/500, các dự án đầu tư đã được phê duyệt đúng quy định pháp luật trước thời điểm đồ án quy hoạch này được phê duyệt thì tiếp tục thực hiện theo quy hoạch chi tiết 1/500 và dự án được duyệt trước đó. Trường hợp có thay đổi phải đánh giá tác động để thực hiện điều chỉnh theo quy hoạch này và phải tính toán lại nghĩa vụ tài chính về sử dụng đất theo quy định, tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

- Các Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền, quận Hải An được duyệt.

Điều 4. 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 5. Vị trí, quy mô khu vực lập quy hoạch.

- Vị trí: thuộc địa bàn hành chính 02 quận Ngô Quyền và Hải An.

- Phạm vi ranh giới: là toàn bộ phạm vi ranh giới Khu đô thị mới Ngã 5 - Sân bay Cát Bi đã được phê duyệt tại Quyết định số 1078/QĐ-UBND ngày 09/6/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố; cụ thể: Phía Tây Bắc: giáp khu trung tâm ngã 6 Máy Tơ (hiện trạng); Phía Đông Nam: giáp Cảng hàng không Quốc tế Cát Bi; Phía Tây Nam: giáp các khu dân cư hiện trạng; Phía Đông Bắc: giáp công viên hồ Phương Lưu và các khu dân cư hiện trạng.

- Quy mô nghiên cứu:

+ Diện tích: 304,96ha (theo quy mô nghiên cứu được duyệt tại Quyết định số 1078/QĐ-UBND ngày 09/6/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố).

+ Dân số quy hoạch: khoảng 74.385 người.

Điều 6. Tính chất, chức năng:

- Là khu đô thị, trung tâm dịch vụ tổng hợp, phát triển các công trình trung tâm thương mại, khách sạn, văn phòng, trụ sở cơ quan, công trình văn hoá, giáo dục, cộng đồng và nhà ở... cây xanh, hạ tầng kỹ thuật.

- Là đầu mối giao thông: Kết nối với Cảng hàng không Quốc tế Cát Bi.

Điều 7. Quy định về quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị.

a) Định hướng phát triển không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Không gian khu đô thị 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, mang bản sắc của đô thị hiện đại; được khai thác hệ thống hạ tầng và các tiện ích chung.

- 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.

+ Không gian công cộng dịch vụ, hỗn hợp – đa chức năng (tại các khu vực tiếp giáp với tuyến đường trục Lê Hồng Phong lộ giới 64m và các tuyến đường lộ giới 35-40m): Hình thành các công trình công cộng - dịch vụ đô thị gồm: Khu trung tâm hành chính; Trụ sở các Doanh nghiệp; trung tâm dịch vụ, thương mại; Và các công trình nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ.

+ Các khu dân cư có cấu trúc giao thông tổ chức theo mạng lưới ô cờ kết nối với 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.

+ Các công trình cảnh quan gắn với hệ thống kênh mương, hồ cảnh quan (hồ Thiên Nga, hồ Phương Lưu...).

- Về Kiến trúc:

+ Các vị trí thu hút điểm nhìn trọng tâm như các khu vực nút giao, tiếp giáp tuyến đường trục lộ giới từ 35m đến 64m 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.

- 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 hoạch chi tiết 1/500 (nếu có) 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 thiết kế đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

- Về 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: Thiết kế cảnh quan các mặt tiền, các khoảng lùi công trình; Đặc biệt chú trọng đến thiết kế cảnh quan tại các nút giao thông, đảm bảo không che khuất tầm nhìn;

b) Các quy định khác:

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

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

Điều 8. Quy hoạch sử dụng đất:

8.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
A		ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	208,28	100
1		Đất nhóm nhà ở	133,09	63,90
	HH	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	40,02	
	NO	Đất nhóm nhà ở mới	67,43	
	HT	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	25,64	
2		Đất công cộng đơn vị ở	6,75	3,24

STT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
	DV	Đất dịch vụ đơn vị ở	0,13	
	VH	Đất văn hóa	0,11	
	GD	Đất giáo dục	6,13	
	YT	Đất y tế	0,38	
3	CX	Đất cây xanh sử dụng công cộng	13,47	6,47
4	P	Bãi đỗ xe	1,06	0,51
5		Đất giao thông	53,91	25,88
B		ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	96,68	
1	DV	Đất dịch vụ	7,27	
2	CQ	Đất cơ quan.	7,98	
3	QP	Đất Quốc phòng.	0,76	
4	AN	Đất an ninh.	0,70	
5	CL	Đất cây xanh chuyên dùng.	0,50	
6	TG	Đất tôn giáo.	2,36	
7	TH	Đất trường Trung học	5,50	
8	DT	Đất trường dạy nghề	0,20	
9	BV	Bệnh viện	0,51	
10	KT	Đất hạ tầng kỹ thuật khác.	0,30	
11		Giao thông đối ngoại	70,60	
		TỔNG DIỆN TÍCH	304,96	

a) Đất đơn vị ở:

- Đất nhóm nhà ở: Tổng diện tích 133,09ha; Bao gồm đất nhóm nhà ở kiểu liền kề, nhóm nhà ở kiểu biệt thự, nhóm nhà ở kiểu chung cư hỗn hợp.

- Đất công cộng đơn vị ở: Tổng diện tích là 6,75ha; Bao gồm các loại đất giáo dục, y tế, văn hóa, dịch vụ....

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: Tổng diện tích 13,47ha; Bao gồm các khu vườn hoa, cây xanh kết hợp sân tập luyện thể dục thể thao phục vụ cho nhu cầu sử dụng của người dân, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD).

- Đất Bãi đỗ xe: Tổng diện tích 1,06ha. Là bãi đỗ xe trong đơn vị ở.

b) Đất ngoài đơn vị ở:

- Đất dịch vụ: Tổng diện tích 7,27ha; Bao gồm các khu dịch vụ là những công trình điểm thương mại, khách sạn... có tính chất thương mại, dịch vụ.

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác: Tổng diện tích 0,30 ha; Bao gồm các khu đất hạ tầng kỹ thuật của đô thị và khu vực.

- Đất cây xanh chuyên dụng: Tổng diện tích 0,50ha; Bao gồm khu vực cây xanh cách ly.

- Đất quốc phòng: Tổng diện tích 0,76ha.

- Đất an ninh: Tổng diện tích 0,7ha.

- Đất tôn giáo: Tổng diện tích 2,36ha; Bao gồm các công trình tôn giáo hiện trạng trong phạm vi dự án.

- Đất trường trung học: Tổng diện tích 5,50ha (Là công trình trường Trung học phổ thông Chuyên Trần Phú hiện trạng).

- Đất Bệnh viện: Tổng diện tích 0,51ha (Là Bệnh viện đa khoa quận Ngô Quyền hiện trạng).

- Đất giao thông đối ngoại: Tổng diện tích là 70,60ha; Bao gồm các trục đường liên khu vực và trục đường khu vực mang tính chất quan trọng kết nối trong đô thị.

8.1. Quy hoạch sử dụng đất cho từng ô phố:

Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất cho ô phố

Lô đất	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Dân số (người)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tầng hầm tối đa (tầng)	HS SĐĐ tối đa (lần)
LO-01	7,62	80	1118	50	5	13
LO-02	6,26	80	2430	25	5	12
LO-03	18,29	80	6718	25	5	12
LO-04	6,27	80	274	7	2	7
LO-05	1,98	60	329	7	2	7
LO-06	11,51	80	6025	25	5	12
LO-07	12,97	80	5498	25	5	12
LO-08	5,19	80	3199	50	5	13
LO-09	7,68	60	1063	7	2	7
LO-10	11,96	80	2908	50	5	13
LO-11	4,78	80	2069	25	5	12
LO-12	4,94	60	334	9	5	7
LO-13	3,30	80	1685	25	5	12
LO-14	3,81	80	2547	25	5	12
LO-15	4,65	80	2807	25	5	12
LO-16	13,26	80	2401	25	5	12
LO-17	2,46	60	531	7	2	7
LO-18	14,14	80	6053	50	5	13
LO-19	10,38	60	1085	7	2	7
LO-20	9,89	80	4318	50	5	13
LO-21	5,57	80	521	9	5	10

Lô đất	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Dân số (người)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tầng hầm tối đa (tầng)	HS SDD tối đa (lần)
LO-22	8,58	80	2654	25	5	12
LO-23	1,01	60	162	7	2	7
LO-24	10,08	80	4387	25	5	12
LO-25	1,49	60	106	7	2	7
LO-26	12,26	80	4504	25	5	12
LO-27	5,97	60	956	7	2	7
LO-28	7,27	80	1866	25	5	12
LO-29	0,87	80	814	15	5	10
LO-30	11,32	80	2597	50	5	13
LO-31	7,94	80	800	25	5	12

Ghi chú: Mật độ xây dựng và Hệ số sử dụng đất đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Mật độ xây dựng theo Phụ lục trên xác định đối với khối tháp công trình. Mật độ xây dựng phần đế và phần tháp công trình cao tầng được xác định tương ứng chiều cao phần đế và phần tháp công trình theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Mật độ xây dựng tại các lô đất sẽ được nghiên cứu tính toán cụ thể ở giai đoạn tiếp theo. Tại các khu đất có thể xây dựng kết hợp các công trình cao tầng và thấp tầng.

Tầng cao tối đa đối với công trình cao 50 tầng, tương đương chiều cao công trình tối đa khoảng 180m-200m. Các lô đất xây dựng các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, là điểm nhấn cho đô thị đã được xác định thông qua quy hoạch cao hơn có thể xem xét hệ số sử dụng đất > 13 lần nhưng tại bước quy hoạch chi tiết cần phải được tính toán đảm bảo không gây quá tải lên hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị. Các lô đất nhỏ được xác định các chỉ tiêu tối đa tại bảng thống kê chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu từng lô đất được cụ thể trong Phụ lục I&II.

Điều 9. Quy định chung cho các nhóm đất:

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

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

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

- 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 nhóm nhà ở và dịch vụ: khi xây dựng công trình phải đảm bảo các quy định về chỗ để xe, an toàn phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường.

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

- Đối với 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 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.

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

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

- Chỉ giới xây dựng công trình và phần ngầm không vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Đối với các công trình trên tuyến đường lộ giới B=64,0m, B=50,5m: khoảng lùi phía trước tối thiểu 6,0m; trên tuyến đường lộ giới 40m: khoảng lùi phía trước tối thiểu 4,5m so với chỉ giới đường đỏ; Đối với khoảng lùi các phía còn lại tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, đảm bảo quy định về phòng cháy chữa cháy.

+ Đối với các công trình trên các tuyến đường còn lại: khoảng lùi công trình tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, đảm bảo quy định về phòng cháy chữa cháy. Khuyến khích các công trình xây dựng mới trên các tuyến đường này có khoảng lùi trước tối thiểu là 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.

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

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

10.1. Quy định chung:

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

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

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

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch cần xác định và lập Kế hoạch thực hiện đầu tư xây dựng các công trình thuộc Dự án 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.

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

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

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

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

- Công trình hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ cao tầng phải đảm bảo hệ số sử dụng đất tối đa không vượt quá 13 lần (trừ các lô đất xây dựng các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị được xác định trong quy hoạch cao hơn); tuân thủ các yêu cầu về mật độ xây dựng, khoảng cách, khoảng lùi...theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành liên quan (phòng cháy chữa cháy, môi trường...).

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

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

Điều 11. Quy định cụ thể đối với đất công cộng đơn vị ở.

11.1. Quy định chung:

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

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

- Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình xây dựng cao tầng, điểm nhấn kiến trúc...theo các quy định pháp luật hiện hành (Luật Kiến trúc, Nghị định 85/2020/NĐ-CP và pháp luật hiện hành).

- Cấm xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, kênh, mương, hồ, khu di tích lịch sử-văn hóa ... đã được công nhận, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

11.2. Dịch vụ:

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

(Lưu ý: Các chỉ tiêu tầng cao, mật độ xây dựng cho từng lô đất được quy định cụ thể trong Biểu thống kê chi tiết sử dụng đất. Đối với các công trình kiến trúc đặc thù (công trình điểm nhấn) thì tầng cao, chiều cao có thể cao hơn, tuy nhiên phải đảm bảo các chỉ tiêu theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về công trình điểm nhấn)

11.3. Văn hoá, giáo dục, y tế:

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.

Điều 12. Quy định cụ thể đối với đất cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng

12.1. Quy định chung:

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

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

a) Đối với đất cây xanh:

- Khuyến khích:

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

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

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

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

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

b) Đối với mặt nước:

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

12.2. Đất cây xanh công cộng đơn vị ở:

Đất cây xanh sử dụng công cộng; 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%.

Điều 13. Quy định cụ thể đối với các loại đất ngoài đơn vị ở

13.1. Đất dịch vụ:

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

(Lưu ý: Các chỉ tiêu tầng cao, mật độ xây dựng cho từng lô đất được quy định cụ thể trong Biểu thống kê chi tiết sử dụng đất. Đối với các công trình kiến trúc đặc thù (công trình điểm nhấn) thì tầng cao, chiều cao có thể cao hơn, tuy nhiên phải đảm bảo các chỉ tiêu theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về công trình điểm nhấn)

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

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

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

13.5. Đất cây xanh chuyên dùng:

Là 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, Dự án đầu tư...tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

13.6. Đất tôn giáo:

- 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 tỉ 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 2,36ha.

13.7. Đất trường Trung học phổ thông:

- Là khu đất trường THPT Chuyên Trần Phú hiện có, được triển khai đầu tư xây dựng theo Dự án riêng; đảm bảo các chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt và tuân thủ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

13.8. Đất trường dạy nghề:

- Đất trường dạy nghề được xác định trên cơ sở các trường dạy nghề hiện có, diện tích đất trường dạy nghề khoảng 0,2ha.

- 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.

13.9. Bệnh viện:

- Là khu đất Bệnh viện Đa khoa quận Ngô Quyền hiện có, được triển khai đầu tư xây dựng theo Dự án riêng; đảm bảo các chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt và tuân thủ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

13.10. Đất hạ tầng kỹ thuật khác:

Bao gồm các khu đất hạ tầng như: trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm điện...

13.11. Đường giao thông:

Bao gồm đường giao thông khu vực và đường giao thông đối ngoại trong phạm vi quy hoạch.

Điều 14. Quy định về công trình ngầm

Việc xây dựng các công trình ngầm, phần ngầm của các công trình xây dựng phải đảm bảo phù hợp với không gian xây dựng ngầm trong đồ án quy hoạch đô thị và quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị được quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 và các quy định pháp luật hiện hành.

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

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

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

Điều 15. Quy hoạch giao thông

15.1. Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 5 (đường Nguyễn Bình Khiêm): lộ giới 54,0m (Lòng đường 2x11,25m; vỉa hè 2x6,0m; phần kết cấu cho đường chạy trên cao 19,5m).

15.2. Giao thông đô thị:

- Quy hoạch các đường chính, trong đó:

+ Lộ giới đường Lê Hồng Phong: B=64,0m (Lòng đường 2x7,0m+2x10,5m; vỉa hè 2x8,0m; dải phân cách 4,5m+4,0m+4,5m).

+ Điều chỉnh lộ giới đường Lạch Tray – Hồ Đông từ B=100,0m xuống thành B=35,0m (Lòng đường 2x(10,5m-11,25m); vỉa hè 2x(5,0m-5,5m); dải phân cách 2,5m-3,0m).

+ Đường Bùi Viện (đoạn trong phạm vi quy hoạch): Lộ giới B = 50,5m (Lòng đường 2x12,0m; hãm chui 16,5m; vỉa hè 2x5,0m).

+ Đường Nguyễn Trãi (đoạn trong phạm vi quy hoạch): Lộ giới B=50,5m (Lòng đường 2x9,5m; hãm chui 26,5m; vỉa hè 2x3,0m).

+ Cứng hóa mương Đông Bắc, lộ giới từ B=23,0m đến B=38,0m.

- Quy hoạch các đường khu vực: lộ giới từ B=19,5m đến B=40,0m.

- Quy hoạch các đường phân khu vực, lộ giới B=22,0m.

- Quy hoạch các đường nhóm nhà ở, lộ giới từ B=12,0m đến B=17,0m.

15.3. Giao thông tĩnh:

- Bãi đỗ xe: bố trí các bãi đỗ xe, tổng diện tích 1,06ha.

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

- Các nội dung khác về cải tạo, chỉnh trang đường, hè, khu dân cư hiện hữu chưa có trong quy hoạch thì được xem xét thực hiện theo quy định về an toàn giao thông.

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

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

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

+ Khu vực quy hoạch được kết nối với các tuyến xe buýt của thành phố.

15.4. Nút giao khác mức: Nút giao ngã 6 Máy Tơ (Ngã 5 cũ); Nút giao Lê Hồng Phong – Nguyễn Bình Khiêm; Nút giao Lê Hồng Phong – Bùi Viện; 02 nút giao đường khu vực B=40,0m với đường Lê Hồng Phong và các nút giao khác khi cần thiết để đảm bảo an toàn giao thông.

15.5. Giao thông công cộng:

- Quy hoạch 02 tuyến đường sắt đô thị chạy dọc đường Lê Hồng Phong – Nguyễn Trãi và tuyến đường Bùi Viện.

15.6. Quy định về góc vát giao lộ tại điểm kết nối:

- 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).

- Đối với các khu vực dân cư hiện trạng, tiếp giáp với các tuyến đường hiện trạng trước đây không quy định vát góc, các lô đất đã được giao hoặc xây dựng công trình không vát góc được thực hiện sửa chữa, cải tạo theo hiện trạng.

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

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch tỷ lệ 1/500 (nếu có). 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 thửa đất.

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

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

Điều 17. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

17.1. Quy định về 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 cấy cao độ xây dựng cần khớp nối hài hoà với khu vực dân cư hiện trạng.

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

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

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

17.2. Quy định về thoát nước mưa

- Hình thức thoát nước: Tiếp tục cải tạo nâng cấp thành hệ thống thoát nước nửa riêng; Đối với khu vực xây dựng mới: tách riêng hoàn toàn; Hướng thoát: thoát vào hệ thống cống, hồ điều hòa, sau đó thoát ra sông Cẩm, kênh Đông Bắc (cống hộp sau khi được cứng hoá).

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

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

Điều 18. Quy hoạch hệ thống cấp nước

18.1. Quy định về nguồn cấp nước

Sử dụng nguồn từ nhà máy nước An Dương, công suất $200.000\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm thông qua trạm bơm tăng áp Máy Tơ, bổ sung trạm bơm tăng áp tại khu vực giao giữa đường Lê Hồng Phong và đường T40 để đảm bảo áp lực cấp nước cho khu vực.

18.2. Quy định về quản lý mạng lưới đường ống

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

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

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

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

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

18.3. Quy định cấp nước phòng cháy chữa cháy

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

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

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

- Trên các tuyến ống $\geq \text{DN}110$ (ống HDPE); $\geq \text{D}100$ (ống gang dẻo)... dọc theo các đường phố phải bố trí các trụ lấy nước chữa cháy, đảm bảo các quy định: Khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa là $\leq 150\text{m}$ đồng thời đảm bảo tối thiểu 02 trụ phục vụ đến mọi điểm của nhà xét theo phương ngang và bán kính phục vụ của mỗi trụ nước không lớn hơn 400 m tính theo đường di chuyển của vòi chữa cháy đi bên ngoài nhà và nên được bố trí gần các ngã 3,4 hoặc các vị trí thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Trụ nước chữa cháy đặt nổi hoặc chìm đảm bảo mỹ quan với khu vực thiết kế.

18.4. Quy định về bảo vệ công trình đầu mối

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

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

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu vực khoảng $23.208\text{m}^3/\text{ngđ}$. Khu vực xây dựng mới, cải tạo mới, xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Khu vực dân cư hiện trạng cải tạo, trước mắt xử lý nước thải cục bộ tại hộ gia đình, bổ sung tuyến cống bao trên các trục đường chính, tách nước thải từ các mương, rãnh thoát nước đưa về hệ thống thu gom tập trung theo dự án. Về dài hạn xây dựng hệ thống cống thoát nước riêng đưa về xử lý tại trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung.

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

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

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

+ Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý tập trung của khu vực *ngiên* cứu. Chiều sâu chôn cống là 0,3m tính đến đỉnh cống đối

với khu vực không có xe cơ giới và 0,5m đối với khu vực có xe cơ giới qua lại; tại các vị trí có chiều sâu chôn cống từ 3,5m trở lên phải đặt các trạm bơm chuyển tiếp. Trạm bơm chuyển tiếp sử dụng máy bơm nhúng chìm kiểu ướn.

+ Đường cống tự chảy D300-D500, cống có áp DN280÷DN500; Độ dốc cống tối thiểu $i=1/D$ (D là đường kính cống, mm).

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

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

Điều 20. Quy hoạch năng lượng và chiếu sáng, thông tin liên lạc

20.1. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- 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 đầu nối cho các phụ tải lớn trong giai đoạn xây dựng. Hệ thống có khả năng dự phòng cao.

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

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

- Quy định đối với lưới 110kV:

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

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

- Quy định đối với lưới trung thế:

+ Cải tạo hạ ngầm các tuyến trung thế 22kV nổi hiện hữu còn lại trong khu vực để đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn trong vận hành; tiết diện tối thiểu đối với trục chính là 300mm² (ở chế độ làm việc bình thường chỉ mang tải từ 60%-70% công suất để đảm bảo an toàn cấp điện khi sự cố) và tuân thủ nguyên tắc xây dựng mạch vòng kín vận hành hở và có liên kết, hỗ trợ nhau.

+ Từ một trạm biến áp 110/22kV có thể xuất tuyến khoảng 10 đến 15 lộ cáp 22kV. Các tuyến cáp ngầm này được bố trí đi ngầm trên vỉa hè hoặc trong hào kỹ

thuật và đoạn đầu trong một hào có thể bố trí 5 - 8 tuyến cáp. Để đảm bảo tồn thất cho phép, chiều dài tối đa của một tuyến cáp 22kV không quá 8km.

+ Trạm hạ thế sử dụng trạm ki ốt, trạm đặt trên cột, vị trí đặt trạm ở khu vực cây xanh, đất công cộng, các trạm treo hiện trạng được cải tạo và thay mới máy biến áp phù hợp với cảnh quan, quy mô chiếm đất của trạm không quá 25m², bán kính phục vụ không quá 300-500m.

- Nguồn và mạng lưới chiếu sáng đô thị

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

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

- Quy định về chiếu sáng cảnh quan:

+ Khuyến khích các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, hỗn hợp, công trình điểm nhấn và không gian mở đông người phải được chiếu sáng cảnh quan. Hạn chế chiếu sáng cảnh quan tại các khu vực nghỉ ngơi, khu ở, khu trường học, bệnh viện. Cấm chiếu sáng tập trung quá quy định theo quy chuẩn...để tránh ô nhiễm ánh sáng.

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

20.2. Thông tin liên lạc:

- Quy định chung:

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

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

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

phí và phải được các cơ quan quản lý cho phép; đảm bảo các yếu tố kỹ thuật chuyên ngành và mỹ quan đô thị.

+ Đối với kết cấu hệ thống mạng: Hạ ngầm toàn bộ cáp liên đài cũng như cáp ngoại vi trong khu vực nghiên cứu thiết kế. Trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp với ống nhựa bảo vệ cáp tín hiệu. Hệ thống 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.

+ Đối với công nghệ thông tin: xây dựng cơ chế khuyến khích ứng dụng công nghệ mới để tích hợp với các thiết bị viễn thông nhằm cung cấp đa dịch vụ, các ứng dụng thông minh (giao thông, giáo dục, y tế...); hướng tới hệ thống điều hành chính quyền điện tử, xã hội tin học. Đảm bảo thống nhất, đồng bộ với các hạ tầng kỹ thuật khác; đảm bảo an ninh, an toàn thông tin, bảo vệ an ninh quốc phòng...

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

CHƯƠNG 3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 21. Phân công quản lý và tổ chức thực hiện:

21.1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

- Phối hợp với các ngành chức năng của thành phố chỉ đạo các hoạt động quản lý phát triển đô thị;
- Kiểm tra, giám sát, tham gia thẩm định và có ý kiến góp ý vào hồ sơ các dự án phát triển và khai thác đô thị theo quy định này.

21.2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các quận: Ngô Quyền, Hải An và Ủy ban nhân dân các phường có liên quan (sau sắp xếp, tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp):

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

21.3. Khen thưởng và xử lý vi phạm:

- Khen thưởng: Tổ chức, cá nhân có thành tích xuất sắc trong việc quản lý, tăng tiến độ triển khai dự án, thúc đẩy, nâng cao khả năng hấp dẫn đầu tư vào khu đô thị...sẽ được biểu dương, khen thưởng theo quy định của pháp luật.

- Xử lý vi phạm: Tổ chức, cá nhân vi phạm quy định và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan đến công tác thực thi Quy hoạch, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo pháp luật.

21.4. Điều khoản thi hành:

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

- Thủ trưởng các ban, ngành, đoàn thể; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận: Ngô Quyền, Hải An, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường có liên quan (sau sắp xếp, tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp); Công ty TNHH MTV Thương mại đầu tư phát triển đô thị có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng triển khai thực hiện quy định.

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