

Số: 1302 /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 24 tháng 6 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000
quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân số 11/2003/QH11 ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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;

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;

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

Căn cứ Quyết định số 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 24/06/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng;

Xét báo cáo và đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 829/SXD-QLQH ngày 29/5/2014 và Tờ trình số 57/TTr-SXD-QLQH ngày 25/4/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025 với những nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi ranh giới quy hoạch:

Phạm vi ranh giới hành chính quận Hồng Bàng với 11 phường: Hạ Lý, Hùng Vương, Minh Khai, Hoàng Văn Thụ, Phan Bội Châu, Phạm Hồng Thái, Quán Toan, Quang Trung, Sở Dầu, Thượng Lý, Trại Chuối, phần mở rộng gồm xã Nam Sơn và một phần xã An Đồng, huyện An Dương.

- Phía Bắc giáp sông Cấm, huyện Thủy Nguyên.
- Phía Nam giáp sông Lạch Tray, sông Rế, quận Lê Chân, quận Kiến An.
- Phía Đông giáp quận Ngô Quyền.
- Phía Tây giáp huyện An Dương.

2. Quy mô:

2.1. Diện tích: Tổng diện tích nghiên cứu là: **2.218,71 ha**. Trong đó:

- Ranh giới hành chính quận: **1.440,10 ha**.
- Phần mở rộng: **778,61 ha** (xã Nam Sơn: 440,25 ha, xã An Đồng: 338,36 ha).

2.2. Dân số:

- Tổng dân số toàn quận Hồng Bàng theo quy hoạch là: **221.600 người**.
- Dân số hiện trạng: **130.443 người**.
- Dân số dự kiến tăng theo tính toán: **91.157 người**.

3. Tính chất đô thị:

- Là quận trung tâm của đô thị loại 1.
- Là trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa, thương mại... của thành phố.
- Là trung tâm thương mại, dịch vụ của Vùng Duyên hải Bắc bộ.
- Là đầu mối giao thông đối ngoại đường sắt, thủy.
- Là đô thị ven sông .
- Có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng.

Chức năng đô thị từng vùng :

- Vùng 1 (khu trung tâm): Là khu vực trung tâm hành chính, chính trị văn hóa, thương mại của thành phố và đô thị ven sông.
- Vùng 2 (khu cận trung tâm): Là khu đô thị, văn hóa, thương mại, dịch vụ, du lịch.
- Vùng 3 (khu đô thị phát triển): Là khu phát triển đô thị của thành phố về hướng Tây, trung tâm y tế cấp Vùng và đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT DÂN DỤNG	1329,71	59,93
1	Đất công trình công cộng	113,63	5,12
	Đất công trình công cộng cấp quận	50,76	
	Đất công trình công cộng cấp phường	62,87	
2	Đất ở	605,01	27,27
	Đất ở mới	174,92	
	Đất ở hiện trạng	430,09	
3	Đất cây xanh - TDTT	201,29	9,07
	Đất cây xanh - TDTT cấp thành phố	79,52	
	Đất cây xanh - TDTT cấp quận	55,39	
	Đất cây xanh - TDTT cấp Phường	66,38	
4	Đất giao thông	409,78	18,47
	Đất giao thông	393,29	
	Bãi đỗ xe	16,49	
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	889,00	40,07
1	Đất công cộng cấp thành phố	102,31	4,61
2	Đất hỗn hợp (Nhà ở, dịch vụ, thương mại, hành chính)	141,83	6,39
3	Đất trường đại học, cao đẳng, chuyên nghiệp, dạy nghề	16,46	0,74
4	Đất Bệnh viện chuyên ngành	1,13	0,05
5	Đất Dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng	19,04	0,86
6	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	10,06	0,45
7	Đất công nghiệp, kho tàng	96,37	4,34
8	Đất an ninh quốc phòng	19,26	0,87
9	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	46,68	2,10
10	Mặt nước (Sông ngòi)	234,37	10,56
11	Cây xanh cách ly, khoảng cách an toàn môi trường	126,62	5,72
12	Đất giao thông đối ngoại	74,87	3,38
	TỔNG	2218,71	100,00

4.2. Quy hoạch đất dân dụng:

4.2.1. Đất công trình công cộng:

a) Đất công trình công cộng cấp quận:

Tổng diện tích 50,76ha, trong đó:

* Công trình các trụ sở hành chính quận:

Diện tích: 3,36ha, bố trí tại khu đô thị mới phường Sở Dầu.

* Công trình giáo dục:

Diện tích: 11,42ha. Hiện có 02 trường trung học phổ thông, 01 trung tâm giáo dục thường xuyên, xây dựng mới 6 trường tại Bắc Hạ Lý, An Đồng, Hùng Vương, Nam Sơn và Quán Toan.

* Công trình y tế:

Diện tích: 1,30ha; gồm Bệnh viện đa khoa Hồng Bàng, 2 Phòng khám đa khoa Thượng Lý, Quán Toan và bổ sung mới một công trình tại phường Nam Sơn.

* Công trình văn hóa:

Diện tích: 1,39ha; gồm nhà văn hóa, nhà hát, nhà hòa nhạc, rạp chiếu phim, triển lãm, thư viện, câu lạc bộ...

* Các công trình công cộng khác: diện tích 33,39ha gồm chợ, trung tâm thương mại-dịch vụ... bố trí tại trung tâm hành chính quận hiện nay và dọc các đường phố chính.

b) Đất công cộng cấp phường:

Tổng diện tích 62,87 ha, trong đó:

* Đất các công trình như chợ, siêu thị, cửa hàng; trạm y tế; nhà văn hóa, phòng truyền thống, thư viện, bưu điện; trụ sở hành chính phường như Ủy ban nhân dân, công an... với tổng diện tích 13,29 ha.

* Đất giáo dục: diện tích 49,58 ha bao gồm đất trường trung học cơ sở, tiểu học, trường mầm non bố trí tại trung tâm nhóm nhà ở, xây dựng mới kết hợp cải tạo chỉnh trang nâng cấp các trường hiện có.

4.2.2. Đất ở:

- Khu ở cũ: Diện tích 430,09ha cải tạo chỉnh trang.

- Khu ở mới và các căn hộ trong công trình hỗn hợp: Diện tích 174,92ha.

4.2.3. Đất công viên, cây xanh thể dục thể thao (Diện tích 201,29ha):

- Đất cây xanh thể dục thể thao (TDTT) cấp thành phố: Diện tích 79,52ha tại dải vườn hoa trung tâm, ven sông Cẩm, sông Rế và tại các nút giao thông lớn.

- Đất cây xanh TDTT cấp quận: Diện tích 55,39ha tại phường Quán Toan, các xã Nam Sơn và An Đồng.

- Đất cây xanh TDTT cấp phường: Diện tích 66,38ha tại trung tâm đơn vị ở.

4.2.4. Đất giao thông: 409,78ha.

4.3. Quy hoạch đơn vị ở:

Chia thành 17 đơn vị ở tương đương 17 đơn vị hành chính cấp phường. Tổng diện tích 2.218,71 ha; dân số dự kiến 221.600 người, gồm:

- Phường Minh Khai: Đơn vị ở số 1, diện tích 62,35ha.

- Phường Hoàng Văn Thụ: Đơn vị ở số 2, diện tích 29,05 ha.

- Phường Phan Bội Châu: Đơn vị ở số 3, diện tích 14,60 ha.

- Phường Quang Trung: Đơn vị ở số 4, diện tích 15,03 ha.

- Phường Phạm Hồng Thái: Đơn vị ở số 5, diện tích 13,85ha.

- Phường Hạ Lý: Đơn vị ở số 6, diện tích 108,49 ha.

- Phường Thượng Lý chia thành 02 đơn vị ở, gồm: Đơn vị ở số 7, diện tích 99,98ha; Đơn vị ở số 8, diện tích 46,75 ha.

- Phường Trại Chuối: Đơn vị ở số 9, diện tích 43,59 ha.

- Phường Sở Dầu: Đơn vị ở số 10, diện tích 329,17 ha.

- Phường Hùng Vương chia thành 02 đơn vị ở, gồm: Đơn vị ở số 11, diện tích 223,21ha; Đơn vị ở số 12, diện tích 212,66 ha.

- Phường Quán Toan: Đơn vị ở số 13, diện tích 241,36ha.

- Xã Nam Sơn chia thành 02 đơn vị ở, gồm: Đơn vị ở số 14, diện tích 169,75 ha; Đơn vị ở số 15, diện tích 270,53 ha.

- Xã An Đồng chia thành 02 đơn vị ở, gồm: Đơn vị ở số 16, diện tích 151,30 ha; Đơn vị ở số 17, diện tích 187,05 ha.

4.4. Quy hoạch đất ngoài dân dụng:

a) Đất công cộng cấp thành phố, cấp vùng: Diện tích 102,31ha, bố trí tại khu vực trung tâm quận và các trục chính đô thị.

b) Đất trường đại học, cao đẳng, chuyên nghiệp, dạy nghề: Diện tích 16,46ha, giữ nguyên hiện trạng.

- c) Đất bệnh viện chuyên ngành Giao thông vận tải: Diện tích 1,13ha.
- d) Đất dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng: Diện tích 19,04ha ven sông Cấm.
- e) Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng: Diện tích 10,06ha.
- f) Đất công trình hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, văn phòng, căn hộ...) diện tích 141,83ha.
- g) Đất công nghiệp, kho tàng: Diện tích 96,37ha gồm kho xăng dầu khu vực III, khu công nghiệp cảng Vật Cách.
- h) Đất an ninh, quốc phòng: Diện tích 19,26ha.
- i) Đất cây xanh chuyên dùng: Diện tích 126,62ha gồm hệ thống cây xanh cách ly sông Rế, đường điện cao thế, đường sắt và đường ống xăng dầu...
- m) Đất giao thông đối ngoại: Diện tích 74,87ha gồm Quốc lộ 5, Quốc lộ 10 và đường vành đai 2.
- n) Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 46,68ha.
- o) Đất mặt nước: Diện tích 234,37ha gồm sông Cấm, sông Rế, sông Ruột Ngựa và hệ thống kênh, mương, hồ điều hòa.

4.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

4.2.1. Bố cục không gian tổng thể:

Hình thành các trục không gian kiến trúc cảnh quan theo quốc lộ 5 mới (đoạn trục chính đô thị), đường Hà Nội, đường Tôn Đức Thắng – Nguyễn Văn Linh, đường vành đai 2, đường nối Cầu Bính-An Đồng, Bạch Đằng...và bao quanh bởi trục cảnh quan cây xanh mặt nước sông Cấm, sông Rế.

4.2.2. Các vùng không gian, kiến trúc, cảnh quan:

Vùng I (Khu vực trung tâm gồm các phường Minh Khai, Hoàng Văn Thụ, Quang Trung, Phan Bội Châu, Phạm Hồng Thái, Thượng Lý, Hạ Lý, Trại Chuối):

- Đối với khu phố cũ: Giới hạn bởi sông Cấm, dải vườn hoa trung tâm và sông Tam Bạc, cơ bản giữ nguyên cấu trúc không gian đô thị hiện có, bổ sung các công trình tiện ích công cộng và cây xanh, đảm bảo mật độ xây dựng và tầng cao 3-7 tầng đối với nhà ở riêng lẻ.

+ Cải tạo, bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị và các khu phố cũ:

* Khu phố cũ (phố Tây) gồm các biệt thự, văn hóa, công sở...ở các phường Minh Khai, Hoàng Văn Thụ.

* Khu ở cũ gồm các dạng nhà ở liền kề tại các phường Quang Trung, Phan Bội Châu, Phạm Hồng Thái.

+ Cải tạo, nâng cấp các trục cảnh quan hiện có như dải vườn hoa trung tâm, sông Cẩm, quảng trường Nhà Hát Lớn, hồ Tam Bạc... và sông Tam Bạc làm trục cảnh quan trung tâm, xây dựng hình ảnh đô thị đặc trưng.

- Khu vực còn lại:

+ Cải tạo nâng cấp các khu ở hiện hữu: Các phường Thượng lý, Hạ lý, Trại Chuối. Di chuyển các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm ra ngoài đô thị: Đóng tàu Bạch Đằng, sông Cẩm...

Vùng II (Khu vực cận trung tâm gồm phường Sở Dầu, Hùng Vương):

- Hình thành không gian trung tâm hành chính chính trị quận, các trung tâm thương mại, dịch vụ và các đầu mối giao thông đối ngoại.

- Chính trang, cải tạo nhà ở dân cư hiện trạng và phát triển các khu ở mới.

- Hình thành vùng cây xanh mặt nước ven sông Rế, sông Cẩm tạo không gian kiến trúc cảnh quan, không gian mở.

Vùng III (Khu vực đô thị phát triển gồm phường Quán Toan, xã Nam Sơn và 1 phần xã An Đồng-huyện An Dương):

- Từng bước di chuyển các nhà máy xí nghiệp công nghiệp, bến bãi hiện có về khu công nghiệp tập trung dành quỹ đất để phát triển đô thị và cảnh quan ven sông.

- Hình thành hệ thống cảng du lịch Hùng Vương.

- Giữ nguyên cảng tại Vật Cách.

- Khu vực Nam Sơn và An Đồng hình thành không gian kiến trúc cảnh quan đô thị xanh kết hợp chỉnh trang tôn tạo làng xóm cũ.

4.2.3. Các trục cảnh quan đô thị và Thiết kế đô thị:

- Trục Điện Biên Phủ, Hoàng Văn Thụ, Đinh Tiên Hoàng... cải tạo, chỉnh trang.

- Trục đường Lý Thường Kiệt, Phan Bội Châu... phố thương mại, mua sắm, đi bộ với các công trình nhà ở kết hợp kinh doanh. Cảnh quan kiến trúc đồng nhất, hài hòa và thuận tiện.

- Trục đường 5, Tôn Đức Thắng, Bạch Đằng, đường nối cầu Bính - An Đông, ven sông Cấm, Khu đô thị Xi Măng, phía bắc Hạ Lý...bố trí các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, đa chức năng cao tầng cấp thành phố.

- Trục không gian cây xanh trung tâm thành phố từ công cảng đến đập Tam Kỳ.

- Ven sông Cấm, sông Rế, sông Thượng Lý, sông Tam Bạc... là các trục đại lộ nước, cây xanh và không gian kiến trúc.

- Không gian mở, các nút giao thông, quảng trường: Quảng trường nhà hát lớn, nút vành đai 2...

4.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

** Giao thông đường thủy:*

- Cơ bản giữ nguyên mạng lưới đường thủy như Sông Cấm, Lạch Tray, Sông đào Thượng Lý, Sông Đào Hạ Lý ...

- Nâng cấp, cải tạo cảng dọc sông Cấm như Cảng Vật Cách, cảng xăng dầu Thượng Lý, bến tàu khách du lịch bến Bính ... Quy hoạch 01 bến tàu du lịch phục vụ du lịch ven sông Cấm tại phường Hùng Vương.

** Giao thông đường sắt:*

- Nâng cấp đường sắt Hà Nội - Hải Phòng hiện có thành đường đôi điện khí hoá, khổ đường 1.435mm, đoạn từ đường Hùng Vương đến ga Hải Phòng được đi trên cao.

- Quy hoạch nhánh đường sắt từ ga lập tàu Hùng Vương đi cảng cửa ngõ quốc tế Hải Phòng, đường đôi khổ 1435mm đi trên cao. Giai đoạn sau 2025 tuyến sẽ cải tạo thành đường sắt đô thị số 01.

- Ga lập tàu Hùng Vương, tại Cam Lộ - phường Hùng Vương, diện tích S = 41,0ha.

** Giao thông đường bộ:*

- Quốc lộ 5 mới là đường trục chính đô thị, mặt cắt B=54,0m.

- Quốc lộ 10 đoạn trùng với đường vành đai 3, mặt cắt B=68,0m.

- Đường vành đai 2: mặt cắt B=79,5m.

- Đường tỉnh 351: mở rộng mặt cắt B=25,0m.

- Bến xe liên tỉnh phía Tây thành phố tại Quỳnh Cư –Hùng Vương, diện tích S=1,7ha.

- Quy hoạch 01 bến xe liên tỉnh loại 2 tại phường Sở Dầu. Giai đoạn sau 2025, bến xe chuyển thành bãi đỗ xe tỉnh.

b) Giao thông đô thị:

** Các tuyến đường đô thị:*

- Khu vực đô thị cũ: Cơ bản giữ nguyên mặt cắt hiện trạng, tiếp tục cải tạo nâng cấp mặt đường, hè theo tiêu chuẩn.

- Khu vực đô thị hóa: Quy hoạch mới, gồm An Đồng, Hùng Vương, Nam Sơn, Quán Toan

** Nút giao thông khác mức:* Bố trí 03 nút giao (Thượng Lý, Vành đai 2, giao cắt Quốc lộ 5 và Quốc lộ 10).

** Hệ thống giao thông tỉnh :*

- Quy hoạch 43 bãi đỗ xe tập trung, diện tích S=16,49ha.

** Hệ thống giao thông công cộng:*

- Đường sắt đô thị: Tuyến đường sắt đô thị số 01 chạy dọc đường Vành đai II.

- Mạng lưới xe buýt:

+ Tiếp tục cải thiện 07 tuyến xe buýt hiện có gồm: Tuyến Cầu Rào – Du Nghĩa; Bến Bính – Chợ Kênh; Bưu điện – Đồ Sơn; Kiến An – Đình Vũ; Quán Toan – Ngã 3 Ninh Hải; Trung tâm thành phố - Phà Rừng; Trung tâm thành phố - Minh Đức.

+ Quy hoạch 04 tuyến mới gồm: Trung tâm thành phố - Thành phố Uông Bí; Sở Dầu – Đoạn Xá; Trung tâm thành phố - Cầu Rào 2; Đình Vũ – Bưu điện.

** Hệ thống cầu:*

Cải tạo nâng cấp 07 cầu hiện có và xây dựng mới 13 cầu, bao gồm: 03 cầu qua sông Cấm; 01 cầu qua sông Lạch Tray; 07 cầu qua sông Tam Bạc; 02 cầu qua sông đào Hạ Lý; 02 cầu qua sông đào Thượng Lý; 05 cầu qua sông Rế.

4.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a) Quy hoạch cốt nền xây dựng (sử dụng hệ Cao độ hải đồ)

Quy đổi cao độ Hải đồ=Cao độ lục địa(lưới cao độ quốc gia)+1,89m.

- + Khu vực đô thị cũ: Nâng cốt nền +4,1 ÷ 4,5m.
- + Khu vực Hùng Vương, Quán Toan, Sở Dầu: +4,2m ÷ +4,5 m.
- + Khu vực phía Bắc đường 5 cũ (giáp với sông Cấm) : ≥+4,5m.
- + Khu vực An Đông và Nam Sơn: +4,2m ÷ +4,5 m.

b) Thoát nước mưa:

- Phân thành 09 khu vực thoát nước

Khu vực 1: Đô thị cũ, hướng thoát nước ra sông Tam Bạc, sông Cấm.

Khu vực 2: Phường Hạ Lý, chia làm 02 lưu vực:

+ Lưu vực phía Bắc đường Bạch Đằng, hướng thoát nước ra sông Cấm, sông Tam Bạc, sông Thượng Lý.

+ Lưu vực phía Nam đường Bạch Đằng, hướng thoát nước ra sông Tam Bạc và sông Thượng Lý.

Khu vực 3: Phường Thượng Lý, chia làm 02 lưu vực:

+ Lưu vực phía Bắc đường Bạch Đằng, hướng thoát ra sông Cấm, sông Thượng Lý.

+ Lưu vực phía Nam đường Bạch Đằng, hướng thoát ra sông Tam Bạc.

Khu vực 4: Phường Trại Chuối, hướng thoát nước ra sông Tam Bạc.

Khu vực 5: Phường Sở Dầu, chia làm 02 lưu vực:

+ Lưu vực phía Bắc đường 5 mới, hướng thoát ra sông Cấm.

+ Lưu vực phía Nam đường 5 mới, hướng thoát ra sông Tam Bạc.

Khu vực 6: Phường Hùng Vương, chia làm 02 lưu vực:

+ Lưu vực phía Bắc đường 5 mới, hướng thoát sông Cấm.

+ Lưu vực phía Nam đường 5 mới, hướng thoát ra sông Rế.

Khu vực 7: Phường Quán Toan, chia làm 02 lưu vực:

+ Lưu vực phía Bắc đường 5 cũ, hướng thoát ra sông Cấm.

+ Lưu vực phía Nam đường 5 cũ, hướng thoát ra sông Cấm

Khu vực 8: xã An Đông, chia làm 02 lưu vực:

+ Lưu vực phía Bắc đường 208, hướng thoát ra sông Tam Bạc.

+ Lưu vực phía Nam đường 208, hướng thoát ra sông Thượng Lý

Khu vực 9: Xã Nam Sơn, chia làm 02 lưu vực:

+ Lưu vực phía Bắc đường 5 mới, hướng thoát ra sông Cẩm.

+ Lưu vực phía Nam đường 5 mới, hướng thoát ra sông Rế.

- *Hệ thống kênh mương, hồ điều hòa:*

+ Cải tạo 02 hồ hiện có: Hồ Trại Chuối, Thượng Lý

+ Xây dựng mới 05 hồ điều hòa: Hùng Vương, Quán Toan, Nam Sơn, Sở Dầu, An Đồng.

- *Hệ thống đê:*

Tuyến đê sông Lạch Tray: Giữ nguyên vị trí, bồi trùc nâng cao độ đỉnh đê đạt +6,5m.

4.3.3. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

* *Nguyên tắc:*

- Khu vực xây dựng mới, hệ thống thoát nước thải xây dựng tách riêng hoàn toàn.

- Khu vực đô thị cũ, xây dựng mạng lưới cống bao và các trạm bơm để thu gom nước thải, đưa về khu xử lý.

- Nước thải công nghiệp được thu gom và xử lý riêng trong khu công nghiệp.

* *Phân thành 05 khu vực thoát nước thải:*

- Khu vực 1: Khu vực đô thị cũ gồm 05 phường Minh Khai, Hoàng Văn Thụ, Quang Trung, Phan Bội Châu, Phạm Hồng Thái; nước thải được thu gom đưa về khu xử lý nước thải tập trung Vĩnh Niệm.

- Khu vực 2: Khu vực các phường Hạ Lý, Thượng Lý, Trại Chuối; nước thải được thu gom đưa về về khu xử lý tập trung Hoàng Mai. Nước thải trong Khu đô thị Xi măng được xử lý trong trạm xử lý nước thải riêng.

- Khu vực 3: Khu vực các phường Sở Dầu, Hùng Vương; nước thải được thu gom, đưa về khu xử lý tập trung Hoàng Mai (An Dương).

- Khu vực 4: Khu vực phường Quán Toan và xã Nam Sơn; nước thải được thu gom, đưa về khu xử lý nước thải khu vực đặt giáp sông Ruột Ngựa, phường Quán Toan.

- Khu vực 5: Khu vực An Đồng; nước thải được thu gom, đưa về khu xử lý tập trung Hoàng Mai (An Dương).

* *Mạng lưới cống thoát:*

Các tuyến cống có đường kính từ D200÷D800 và 13 trạm bơm.

b) Vệ sinh môi trường:

* *Chất thải rắn:*

- Chất thải rắn sinh hoạt:

+ Giai đoạn đầu đến năm 2020: Phân loại, thu gom, đưa về các Khu xử lý chất thải tập trung Trảng Cát, Đình Vũ.

+ Giai đoạn sau 2020: Phân loại, thu gom, đưa về các Khu xử lý chất thải tập trung của thành phố tại Gia Minh (Thủy Nguyên), Trần Dương (Vĩnh Bảo) và Đồng Văn (An Dương).

- Chất thải rắn y tế: Thu gom, phân loại đưa về Khu xử lý tập trung Trần Dương (Vĩnh Bảo).

- Chất thải rắn công nghiệp: Phân loại, phần không độc hại đưa về Khu xử lý tập trung Trần Dương, phần độc hại đưa về khu xử lý rác thải độc hại của vùng tại Quảng Ninh.

c) Nghĩa trang:

- Không phát triển mở rộng các nghĩa trang hiện có, cải tạo và trồng cây xanh cách ly một số nghĩa trang lớn (nghĩa trang Nam Sơn, Cam Lộ, An Trì, Chùa Linh Quang...).

- Từng bước di chuyển các nghĩa trang, nghĩa địa rải rác trên địa bàn về nghĩa trang tập trung của thành phố.

4.3.4. Quy hoạch cấp nước:

- *Nguồn nước:* Từ Nhà máy nước An Dương (công suất 200.000 m³/ngđ) và Nhà máy nước Vật Cách (công suất 80.000m³/ngđ).

- *Công trình đầu mối:* Đài nước, trạm bơm tăng áp Đình Tiên Hoàng và trạm bơm nước thô tại khu vực Nam Sơn được giữ nguyên.

- *Mạng lưới đường ống cấp nước:*

+ Là mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp cấp nước chữa cháy. Mạng lưới tuyến ống chính được tổ chức theo mạng vòng để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục.

+ Mạng lưới cấp nước cho khu vực đô thị cũ với chất lượng tốt được giữ nguyên; đối với khu vực đô thị mới như các phường Sở Dầu, Hùng Vương, Quán Toan, xã An Đông, xã Nam Sơn sẽ kết hợp giữa các đường ống cũ và mới tạo thành mạng vòng để đảm bảo cấp nước an toàn và ổn định.

+ Tuyến mương nước thô từ Vật Cách về trạm bơm nước thô Ré, hiện không sử dụng nhưng được giữ lại để dự phòng.

4.3.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- *Nguồn cấp:* Từ trạm biến áp 110/22kV An Lạc, Hạ Lý, Khu đô thị Xi măng, An Đông và Trạm 220/110kV Vật Cách.

- *Trạm biến áp:* Cải tạo, nâng cấp các trạm biến áp 220kV, 110kV hiện có, xây mới trạm biến áp 110/22kV Khu đô thị Xi măng công suất 2x40MVA. Cải tạo, nâng cấp các trạm biến áp 22/0,4kV hiện có và xây mới 275 trạm biến áp phụ tải.

- *Lưới điện:*

Giữ nguyên tuyến điện cao áp 110kV, 220kV hiện có; hạ ngầm tuyến điện 110kV từ Ngã ba Xi măng - trạm biến áp 110kV khu đô thị Xi măng - trạm biến áp 110kV Hạ Lý; thống nhất về một cấp điện áp 22kV và đi ngầm.

- *Chiếu sáng đô thị:*

+ Mạng chiếu sáng thiết kế riêng biệt với hệ thống điện sinh hoạt và được điều khiển bật, tắt bằng tủ điều khiển tự động theo thời gian.

+ Khuyến khích sử dụng năng lượng tái tạo.

4.3.6. Quy hoạch mạng lưới bưu chính, viễn thông:

a) Viễn thông:

- *Trạm BTS:* Khuyến khích các nhà khai thác dịch vụ viễn thông sử dụng chung.

- *Nguồn tín hiệu:* Từ tổng đài Bưu điện thành phố, Hồng Bàng, Thượng Lý...

- *Truyền dẫn:* Nâng cao chất lượng truyền dẫn, xây mới các tuyến cáp quang, hoàn thiện mạch vòng, mở rộng các loại hình dịch vụ như truyền hình cáp, internet băng thông rộng.

- *Mạng ngoại vi, mạng di động và Internet:* Khuyến khích các nhà cung cấp dịch vụ lắp đặt thêm các đường ADSL, đường cáp quang FPTH tốc độ cao

b) Bưu chính:

Nâng cao chất lượng phục vụ và mở rộng các dịch vụ sẵn có như Tele, Fax, chuyển phát nhanh, tiết kiệm bưu điện, tăng số lượng báo, bưu phẩm, tem thư...

4.3.7. Lộ trình thực hiện:

Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng được chia làm 2 giai đoạn, cụ thể như sau :

a) Giai đoạn đầu (đến năm 2020):

- Hoàn thiện cải tạo chỉnh trang, bảo tồn đô thị cũ (Vùng 1).
- Xây dựng các dự án phát triển cơ sở hạ tầng là động lực phát triển quận.
- Xây dựng các khu đô thị hiện đại đồng bộ.
- Xây dựng các trung tâm dịch vụ chuyên ngành, nghề có hàm lượng chất xám cao, các trung tâm thương mại đầu mối.

b) Giai đoạn sau (từ năm 2020 đến năm 2025):

- Hoàn thiện không gian nghiên cứu.
- Chuyển dịch cơ cấu kinh tế.

8. Các dự án ưu tiên:

- Xây dựng Khu đô thị mới phường Sở Dầu.
- Hoàn chỉnh Đề án điều chỉnh địa giới hành chính quận Hồng Bàng và huyện An Dương.
- Xây dựng Khu đô thị mới Xi măng, các khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng các dự án như: Cái Tắt, Hồ Đá...
- Thực hiện quy hoạch bờ Nam sông Cấm, cải tạo cảnh quan ven các sông: sông đào Thượng Lý, sông Tam Bạc, sông Rế, sông Vật Cách.
- Xây dựng đường ven sông Cấm, đoạn qua bến Bính.
- Dịch chuyển, thay đổi chức năng sử dụng đất khu vực từ cảng Vật Cách đến cầu cảng 11 - Bến Bính.
- Từng bước thực hiện quy hoạch phường Hùng Vương.
- Xây dựng hoàn thiện các trung tâm thương mại: Chợ Sắt, Quán Toan, trung tâm thương mại ga Hùng Vương...
- Triển khai thực hiện quy hoạch các điểm đầu nối dọc Quốc lộ 5 mới.

- Cải tạo chỉnh trang đường Bạch Đằng; xây dựng nút giao thông Thượng Lý.

- Cải tạo Bến tàu khách du lịch Bến Bính.

- Cải tạo nâng cấp tuyến đường sắt Hà Nội – Hải Phòng.

- Tiếp tục triển khai cải tạo nạo vét, kè bờ hồ Trại Chuối, xây dựng mới hồ điều hòa Nam Giang, hồ điều hòa sông Ré, sông Tam Bạc...

- Đầu tư xây dựng các công trình tiện ích công cộng như chợ, ga rác, bãi đỗ xe, nhà chờ xe buýt ...

- Xây dựng các cầu qua sông Ré, sông Tam Bạc.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025.

Điều 3. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan và tổ chức thực hiện:

- Sở Xây dựng và Viện Quy hoạch chịu trách nhiệm về những nội dung nghiên cứu và tính toán kinh tế - kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh và hồ sơ bản vẽ của Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025 được duyệt kèm theo Quyết định này.

- Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng, huyện An Dương có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025 theo quy định.

- Nội dung quy hoạch được phê duyệt là cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Quyết định này thay thế Quyết định số 2230/QĐ-UB ngày 09/12/1999 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết quận Hồng Bàng và phần mở rộng.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện An Dương; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường trên địa bàn quận Hồng Bàng,

Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Đồng, xã Nam Sơn và Thủ trưởng các ngành, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- TT TU, TT HĐND TP;
- CT, các PCT UBND TP;
- Như Điều 4;
- CPVP;
- CV: QH, XD, CT, GT, VX, ĐC;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ



Dương Anh Điền

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**Theo Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 quận Hồng Bàng
và phân mở rộng đến năm 2025.**

*Ban hành kèm theo Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 24/.../2014
của Ủy ban nhân dân thành phố)*

Phần I QUY ĐỊNH CHUNG

MỞ ĐẦU

Điều 1. Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phân mở rộng đến năm 2025 ban hành kèm theo Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 24/.../2014 làm cơ sở để: Quản lý, kiểm soát xây dựng, chỉnh trang đô thị cũ, phát triển đô thị mới, định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan toàn quận Hồng Bàng và phân mở rộng, bảo vệ và phát huy giá trị cảnh quan đô thị, quy định cụ thể trách nhiệm của các đơn vị liên quan.

Chương I

CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG, PHÂN CÔNG QUẢN LÝ THỰC HIỆN.

Điều 2. Quy định chung về đối tượng áp dụng:

Các tổ chức và cá nhân trong ngoài nước có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc cảnh quan trong quận có trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy định này.

Điều 3. Quy định chung về phân công quản lý thực hiện:

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng và Ủy ban nhân dân huyện An Dương phối hợp với các đơn vị chức năng có liên quan quản lý, giám sát theo chức năng việc thực hiện Quy định này.

- Sở Xây dựng hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng, Ủy ban nhân dân các phường và Ủy ban nhân dân huyện An Dương, Ủy ban nhân dân các xã, chủ đầu tư, cơ quan tư vấn:

+ Về chuyên môn nghiệp vụ quy hoạch xây dựng và kiến trúc đô thị.

+ Tổ chức phổ biến và tuyên truyền để nâng cao nhận thức cho các tổ chức cá nhân có liên quan thực hiện tốt Quy định này.

+ Thực hiện công tác thanh tra kiểm tra theo quy định.

- Các Sở, ban, ngành, Hội đồng Kiến trúc quy hoạch thành phố căn cứ vào chức năng của từng ngành, cơ quan được Ủy ban nhân dân thành phố giao, phối hợp với Sở Xây dựng và chính quyền quận, huyện, phường, xã thực hiện các quy định.

- Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng, Ủy ban nhân dân huyện An Dương xác định các khu vực ưu tiên: Chính trang cải tạo, lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị; quy định trách nhiệm cụ thể cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện.

- Ủy ban nhân dân quận, huyện, phường, xã thực hiện quyền quản lý nhà nước về kiến trúc, quy hoạch xây dựng, đất đai, nhà cửa trên địa bàn theo phân cấp của Ủy ban nhân dân thành phố và các quy định của pháp luật.

- Phòng Quản lý đô thị quận Hồng Bàng, Phòng Kinh tế hạ tầng huyện An Dương tham mưu cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện An Dương thực hiện nhiệm vụ trên theo hướng dẫn nghiệp vụ của Sở Xây dựng.

- Các chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các quy định.

- Khuyến khích, tạo điều kiện để các tổ chức xã hội, nghề nghiệp có liên quan và cộng đồng dân cư tham gia tư vấn, phản biện về quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị trên cơ sở quy định này và các quy định khác của pháp luật.

Chương II

CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ RANH GIỚI, QUY MÔ DIỆN TÍCH, TÍNH CHẤT, DÂN SỐ QUẬN HỒNG BÀNG VÀ PHẦN MỞ RỘNG.

Điều 4. Quy định chung ranh giới:

Bao gồm toàn bộ phạm vi ranh giới hành chính quận Hồng Bàng (gồm 11 phường: Hạ Lý, Hùng Vương, Minh Khai, Hoàng Văn Thụ, Phan Bội Châu,

Phạm Hồng Thái, Quán Toan, Quang Trung, Sở Dầu, Thượng Lý, Trại Chuối), xã Nam Sơn và một phần xã An Đồng, huyện An Dương.

- Phía Bắc giáp sông Cấm, huyện Thủy Nguyên.
- Phía Nam giáp sông Lạch Tray, sông Rế, quận Lê Chân, quận Kiến An.
- Phía Đông giáp quận Ngô Quyền.
- Phía Tây giáp huyện An Dương.

Điều 5. Quy định chung về quy mô diện tích:

Tổng quy mô diện tích: **2.218,71ha**; trong đó:

- Ranh giới hành chính quận: 1.440,10ha.
- Phần mở rộng: 778,61ha; bao gồm: + Xã Nam Sơn: 440,25ha.
+ Xã An Đồng: 338,36ha.

Điều 6. Quy định chung về tính chất:

- Là quận trung tâm của đô thị loại 1.
- Là trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa, thương mại... của thành phố.
- Là trung tâm thương mại, dịch vụ của Vùng Duyên hải Bắc Bộ.
- Là đầu mối giao thông đối ngoại sắt, bộ, thủy.
- Là đô thị ven sông .
- Có vị trí quan trọng về an ninh- quốc phòng.

Điều 7. Quy định chung về dân số:

Tổng dân số toàn quận dự báo đến năm 2025: 221.600 người.

Chương III

CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ HẠ TẦNG XÃ HỘI

Điều 8. Các quy định chung về các đơn vị ở, nhóm nhà ở và đất ở:

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch tại bản vẽ là các chỉ tiêu của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung. Trong quá trình triển khai lập quy hoạch, dự án ở giai đoạn sau có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế (kể cả trường hợp sử dụng các tiêu chuẩn nước ngoài) và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định.

1. Các khu vực xây dựng đô thị mới phải đảm bảo các yêu cầu:

- Nghiên cứu xây dựng đồng bộ, hiện đại về: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc, chất lượng sống; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; kết nối hợp lý với khu vực ở hiện có; khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, các giá trị văn hóa đặc trưng và đảm bảo tuân thủ các quy định

hiện hành. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình: Chung cư, liên kế, biệt thự,... phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Đối với đất ở xây dựng mới, trong quá trình triển khai cụ thể, cần nghiên cứu dành đủ quỹ đất, đảm bảo cơ cấu diện tích sàn xây dựng theo quy định, ưu tiên giải quyết các nhu cầu theo thứ tự: Tái định cư, giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị, nhà ở xã hội, đấu giá quyền sử dụng đất, nhà ở thương mại... Trong quỹ đất nhà ở xây dựng sẽ bố trí các dự án nhà ở xã hội (ngoài quỹ đất 20% trong các dự án phát triển khu nhà ở), vị trí cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn sau. Các khu vực giáp ranh đô thị hiện trạng ưu tiên bố trí các công trình hạ tầng xã hội và các dự án phục vụ phát triển kinh tế xã hội tại địa phương.

- Tổ chức không gian đơn vị ở hoàn chỉnh, đảm bảo bố trí đầy đủ các chức năng: Ở, dịch vụ công cộng, cây xanh sân chơi, giao thông tĩnh...

- Không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc được quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết và các quy định quản lý theo đồ án được duyệt.

- Các công trình xây dựng có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu sử dụng tuân thủ theo quy định của khu vực. Khuyến khích xây dựng các khu đô thị mới kiểu mẫu.

2. Khu đô thị cũ, khi cải tạo chỉnh trang phải đảm bảo các yêu cầu:

- Phù hợp với điều kiện hiện trạng, quy hoạch xây dựng của các khu vực lân cận và các khu vực có liên quan về: Mật độ, tầng cao xây dựng công trình, cảnh quan đô thị; hệ thống hạ tầng xã hội và chức năng sử dụng đất khác.

- Phù hợp với giá trị lịch sử, giá trị kiến trúc và chất lượng của các công trình hiện có.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần được cải tạo đồng bộ, lộ giới đường giao thông...

- Đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, bãi đỗ xe, cơ sở hạ tầng kỹ thuật khác, vệ sinh môi trường...

3. Khu vực đô thị gàn: Đường sắt, đường sông, đường dây truyền tải điện, căn cứ quân sự,...việc xây dựng mới, chỉnh trang công trình kiến trúc đô thị phải tuân thủ theo quy định an toàn đối với hành lang bảo vệ giao thông đường bộ, đường sắt, đường sông, đường dây truyền tải điện và các điều kiện khác theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Quy định chung về dịch vụ thương mại, y tế giáo dục, thể dục thể thao:

- Không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc được quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết và các quy định quản lý theo đồ án được duyệt.

- Các công trình xây dựng có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu sử dụng... tuân theo quy định của khu vực. Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc công trình có không gian lớn, linh động kết hợp với kiểu dáng hiện đại.

Điều 10. Quy định chung về các khu trung tâm hành chính và các khu công cộng đặc thù khác:

- Không gian, cảnh quan các khu trung tâm hành chính và các khu công cộng đặc thù, thể dục thể thao, di tích lịch sử phải được quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết và các quy định quản lý theo đồ án được duyệt.

- Các khu vực đô thị có tính chất đặc thù phải thể hiện tính đặc trưng của khu vực, tạo ra các không gian mở, đảm bảo cơ cấu không gian và phù hợp chức năng sử dụng.

- Đối với những công trình kiến trúc đô thị mang ý nghĩa lịch sử, văn hóa quốc gia hoặc của địa phương, công trình tôn giáo, tín ngưỡng, tượng đài danh nhân, những biểu tượng văn hóa đô thị, Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân quận phải có quy định quản lý riêng, bảo tồn đối với các di sản, kiểm soát việc xây dựng mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng.

Chương IV

CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ KẾT NỐI GIỮA HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG KHU VỰC VỚI HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT CHUNG CỦA ĐÔ THỊ

Điều 11. Kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị tuân thủ Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến 2050 và đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phân mở rộng đến năm 2025 đã được phê duyệt.

CHƯƠNG V

CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ KIỂM SOÁT VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ ĐỐI VỚI HỆ SINH THÁI TỰ NHIÊN, ĐỊA HÌNH, CẢNH QUAN, NGUỒN NƯỚC, KHÔNG KHÍ, TIẾNG ỒN...

Điều 12. Hệ sinh thái tự nhiên, địa hình cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn... được quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt:

- Cảnh quan tự nhiên trong đô thị được bảo vệ, đảm bảo đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, hệ sinh thái tự nhiên, cửa biển, cửa sông, mặt nước... có ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững của đô thị phải được khoanh vùng, chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ.

- Cấm mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, danh thắng,... Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên của đô thị (như hồ, đầm, sông, kênh, mương,...)

Chương VI

CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ CÁC KHU CHỨC NĂNG ĐẶC THÙ KHÁC

Điều 13. Quy định chung về các khu, cụm công nghiệp, kho tàng:

- Đất công nghiệp, kho tàng hiện có nếu không phù hợp với quy hoạch, sẽ từng bước được di dời đến khu vực công nghiệp tập trung theo chủ trương của thành phố về di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm ra khỏi khu vực đô thị. Quỹ đất sau khi di dời được thực hiện theo các chức năng quy hoạch được duyệt, ưu tiên phát triển hạ tầng xã hội phục vụ chung khu vực.

- Các khu, cụm công nghiệp, kho tàng được quản lý, kiểm soát theo Đồ án Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt về: quy hoạch, kiến trúc, mật độ xây dựng, tỷ lệ chiếm đất các khu chức năng, cao độ khống chế, hình thức công trình chính, cổng, tường rào, quảng trường, đường gom...

Điều 14. Quy định chung về các khu di tích lịch sử, tôn giáo:

Đất công trình di tích, tôn giáo, 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 khi lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước có liên quan và được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc lập dự án đầu tư, cải tạo, xây dựng phải tuân thủ theo Luật Di sản văn hóa, các quy định liên quan và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Điều 15. Quy định chung về các khu quốc phòng an ninh:

- Đất quốc phòng an ninh được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định trên cơ sở đảm bảo đáp ứng được yêu cầu về quốc phòng an ninh, đồng thời hạn chế ảnh hưởng đến việc phát triển đô thị tại khu vực.

- Tuân thủ theo quy định tại Nghị định 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

Điều 16. Quy định chung về các nghĩa trang:

Các nghĩa trang, nghĩa địa và khu mộ hiện có tại các khu vực không phù hợp quy hoạch, lâu dài được di chuyển về nghĩa trang tập chung của thành phố. Trong giai đoạn quá độ: không phát triển mở rộng các nghĩa trang, nghĩa địa hiện có, tổ chức lại thành các khu khang trang, sạch sẽ, tiết kiệm đất; bố trí hành lang cây xanh cách ly, hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường.

Điều 17. Quy định chung về các khu công trình kỹ thuật đầu mối:

Các khu công trình kỹ thuật đầu mối được quản lý theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đảm bảo môi trường, mỹ quan và kết nối đồng bộ.

Phần II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Chương I

CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ RANH GIỚI, QUY MÔ DIỆN TÍCH, QUY ĐỊNH VỀ MẬT ĐỘ DÂN CƯ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ, NGUYÊN TẮC KIỂM SOÁT PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ VỀ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC, YÊU CẦU HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Điều 18. Quy định cụ thể về đơn vị ở:

1. Quy định về quy mô diện tích:

Quy mô diện tích 2218,71ha; trong đó:

- Quận Hồng Bàng: 1440,10ha.

- Phần mở rộng (huyện An Dương): 778,61ha.

2. Quy định về mật độ dân cư:

Mật độ dân cư trên đất ở là 366 người/ha; trong đó:

- Mật độ dân cư trên đất ở quận Hồng Bàng là 388 người/ha.

- Mật độ dân cư trên đất ở phần mở rộng (huyện An Dương) là 286 người/ha.

3. Quy định về ranh giới đơn vị ở:

Toàn bộ khu vực nghiên cứu được chia làm được chia thành 17 phường tương đương 17 đơn vị ở; trong đó:

*** Khu vực quận Hồng Bàng: 13 đơn vị ở.**

- Đơn vị ở số 1:

+ Vị trí: Phường Minh Khai.

+ Quy mô diện tích: 62,35 ha.

+ Loại hình ở: Xây dựng các khu nhà với tầng cao trung bình bao gồm các loại hình nhà ở liền kề.

- Đơn vị ở số 2:

+ Vị trí: phường Hoàng Văn Thụ.

+ Quy mô diện tích: 29,05 ha.

+ Loại hình ở: Xây dựng các khu nhà với tầng cao trung bình bao gồm các loại hình nhà ở liền kề.

- Đơn vị ở số 3:

+ Vị trí: Phường Phan Bội Châu.

+ Quy mô diện tích: 14,60 ha.

+ Loại hình ở: Xây dựng các khu nhà với tầng cao trung bình bao gồm các loại hình nhà ở liền kề.

- Đơn vị ở số 4:

+ Vị trí: phường Quang Trung.

+ Quy mô diện tích: 15,03 ha.

+ Loại hình ở: Xây dựng các khu nhà với tầng cao trung bình bao gồm các loại hình nhà ở liền kề.

- Đơn vị ở số 5:

+ Vị trí: Phường Phạm Hồng Thái.

+ Quy mô diện tích: 13,85 ha.

+ Loại hình ở: Xây dựng các khu nhà với tầng cao trung bình bao gồm các loại hình nhà ở liền kề.

- Đơn vị ở số 6:

+ Vị trí: Phường Hạ Lý

+ Quy mô diện tích: 108,49 ha.

+ Loại hình ở: Xây dựng các khu nhà với tầng cao trung bình bao gồm các loại hình nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, song lập. Xây dựng các khu nhà cao tầng được kết hợp với hệ thống dịch vụ.

- Đơn vị ở số 7:

+ Vị trí: phường Thượng Lý 1 (Khu đô thị Xi măng).

+ Quy mô diện tích: 99,98 ha.

+ Loại hình ở: Xây dựng các khu nhà với tầng cao trung bình bao gồm các loại hình nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, song lập. Xây dựng các khu nhà cao tầng được kết hợp với hệ thống dịch vụ.

- Đơn vị ở số 8:

+ Vị trí: Phường Thượng Lý 2.

+ Quy mô diện tích: 46,75 ha.

+ Loại hình ở: Xây dựng các khu nhà với tầng cao trung bình bao gồm các loại hình nhà ở liền kề. Xây dựng các khu nhà cao tầng được kết hợp với hệ thống dịch vụ.

- Đơn vị ở số 9:

+ Vị trí: phường Trại Chuối.

+ Quy mô diện tích: 43,59 ha.

+ Loại hình ở: Xây dựng các khu nhà với tầng cao trung bình bao gồm các loại hình nhà ở liền kề.

- Đơn vị ở số 10:

+ Vị trí: phường Sở Dầu.

+ Quy mô diện tích: 329,17 ha.

+ Loại hình ở: Xây dựng các khu nhà với tầng cao trung bình bao gồm các loại hình nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, song lập. Xây dựng các khu nhà cao tầng kết hợp với hệ thống dịch vụ.

- Đơn vị ở số 11:

+ Vị trí: phường Hùng Vương 1.

+ Quy mô diện tích: 223,21 ha.

+ Loại hình ở: Xây dựng các khu nhà với tầng cao trung bình bao gồm các loại hình nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, song lập. Xây dựng các khu nhà cao tầng kết hợp với hệ thống dịch vụ.

- Đơn vị ở số 12:

+ Vị trí: phường Hùng Vương 2.

+ Quy mô diện tích: 212,66 ha.

+ Loại hình ở: Xây dựng các khu nhà với tầng cao trung bình bao gồm các loại hình nhà ở liền kề. Xây dựng các khu nhà cao tầng kết hợp với hệ thống dịch vụ.

- Đơn vị ở số 13:

+ Vị trí: phường Quán Toan.

+ Quy mô diện tích: 241,36 ha.

+ Loại hình ở: Xây dựng các khu nhà với tầng cao trung bình bao gồm các loại hình nhà ở liền kề. Xây dựng các khu nhà cao tầng kết hợp với hệ thống dịch vụ.

*** Khu vực phân mở rộng (huyện An Dương): 4 đơn vị ở.**

- Đơn vị ở số 14:

+ Vị trí: phường Nam Sơn 1.

+ Quy mô diện tích: 169,75 ha.

+ Loại hình ở: Xây dựng các khu nhà với tầng cao trung bình bao gồm các loại hình nhà ở liền kề. Xây dựng các khu nhà cao tầng kết hợp với hệ thống dịch vụ.

- Đơn vị ở số 15:

+ Vị trí: phường Nam Sơn 2.

+ Quy mô diện tích: 270,53 ha.

+ Loại hình ở: Xây dựng các khu nhà với tầng cao trung bình bao gồm các loại hình nhà ở liền kề. Xây dựng các khu nhà cao tầng kết hợp với hệ thống dịch vụ.

- Đơn vị ở số 16:

+ Vị trí: phường An Đồng 1.

+ Quy mô diện tích: 151,30 ha.

+ Loại hình ở: Xây dựng các khu nhà với tầng cao trung bình bao gồm các loại hình nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, song lập. Xây dựng các khu nhà cao tầng kết hợp với hệ thống dịch vụ.

- Đơn vị ở số 17:

+ Vị trí: phường An Đồng 2.

+ Quy mô diện tích: 187,05 ha.

+ Loại hình ở: Xây dựng các khu nhà với tầng cao trung bình bao gồm các loại hình nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, song lập. Xây dựng các khu nhà cao tầng kết hợp với hệ thống dịch vụ.

4. Quy định về các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

*** Khu vực quận Hồng Bàng:**

- Đối với khu ở cao tầng:

+ Tầng cao tối đa: 25 tầng.

- + Mật độ xây dựng tối đa: 75%.
- Đối với khu ở tầng cao trung bình:
- + Tầng cao tối đa: 11 tầng.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 75%.
- Đối với khu ở thấp tầng:
- + Tầng cao tối đa: 5 tầng.
- + Mật độ xây dựng: 80%.

*** Khu vực phân mở rộng (huyện An Dương):**

- Đối với khu ở cao tầng:
- + Tầng cao tối đa: 13 tầng.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 75%.
- Đối với khu ở tầng cao trung bình:
- + Tầng cao tối đa: 9 tầng.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 75%.
- Đối với khu ở thấp tầng:
- + Tầng cao tối đa: 5 tầng.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 80%.

5. Quy định về nguyên tắc kiểm soát phát triển.

- Kiểm soát, phát triển về sử dụng đất khu ở phải tuân theo các chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy định trong Đồ án.

- Kiểm soát, phát triển về không gian, kiến trúc cảnh quan khu ở phải tuân theo các quy định về quy hoạch kiến trúc khu ở.

- Kiểm soát phát triển hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường khu ở phải tuân thủ theo các quy định về quy hoạch kỹ thuật khu ở.

- Việc xây dựng công trình trong các khu ở phải tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt về giới hạn đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt nền, tầng cao, hình thức kiến trúc và hoàn tất các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định.

6. Quy định quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Các khu nhà ở, nhóm nhà ở cũ khi cải tạo phải được chọn màu sắc hài hòa, khoảng lùi theo đúng chỉ giới xây dựng nhằm tạo được sự đồng nhất về tuyến. Ngoài ra tại các lối ô phố cần tạo được không gian trống, cây xanh và

sinh hoạt cộng đồng cho người dân. Đảm bảo không phá vỡ cảnh quan, hình ảnh đặc trưng của đô thị Hải Phòng.

- Các khu nhà ở, nhóm nhà ở xây mới phải đúng theo chỉ giới xây dựng, hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc hài hòa, thống nhất với tổng thể các công trình xung quanh.

- Cây xanh: Tổ chức cây xanh theo quy hoạch có thể tạo nên định hướng khác nhau như theo các cách trồng tạo điểm nhấn, tạo tuyến trong không gian, với vai trò vừa là phong nền hay rào ngăn cách cho không gian vừa có tác dụng vi khí hậu như che mưa, nắng, gió bất lợi cho không gian. Trong một khu đô thị mới có thể tổ chức trồng cùng một loại cây trên một tuyến để tạo nên sắc thái riêng cho nhóm nhà, nhưng trong tổng thể toàn khu thì loại cây trồng thì nên đa dạng. Lựa chọn chủng loại cây phù hợp với điều kiện môi trường ở, thuận tiện cho việc chăm sóc, thay thế. Kết hợp màu sắc cây với không gian xung quanh để tạo tổng thể hài hoà, dễ chịu (ví dụ: sử dụng cây phượng, biểu tượng của thành phố).

- Mặt nước: Kết hợp tổ chức giữa mặt nước thiên nhiên và nhân tạo, giữa mặt nước tĩnh và động sẽ cho hiệu quả thẩm mỹ cao. Tận dụng tối đa mặt nước thiên nhiên sẵn có. Có biện pháp để nâng cao chất lượng nước như kè hồ, hệ thống lọc nước xả vào hồ... Tại một số không gian có thể tổ chức mặt nước nhân tạo như bể cảnh, vòi phun kết hợp với các kiến trúc nhỏ khác như tượng, cây xanh tạo điểm nhấn trong không gian. Chú ý đảm bảo an toàn cho người tiếp cận.

- Thiết bị ngoài trời: Cabin điện thoại, các dụng cụ phục vụ vui chơi của trẻ em, trụ đèn giao thông, thùng rác... chịu ảnh hưởng trực tiếp của thời tiết, đặc biệt đối với khí hậu của vùng biển phải được làm bằng vật liệu có độ bền cao và có khả năng di chuyển dễ dàng, thay thế được. Chú ý đến các tiêu chuẩn về an toàn cho người sử dụng. Màu sắc của các thiết bị ngoài trời phải được nghiên cứu, chú ý công tác bảo trì, duy tu và sử dụng màu sắc hài hoà với cảnh quan xung quanh.

- Các công trình kiến trúc nhỏ: Tượng đài, vòi phun nước, tác phẩm phù điêu, điêu khắc, bể cảnh, non bộ, các logo hoặc tranh tường, hệ thống các chòi nghỉ chân che mưa nắng... phải được thiết kế theo một hình thức thống nhất, gắn với các biểu trưng của khu vực để tạo nên nét riêng cho khu đô thị mới.

7. Quy định về hạ tầng kỹ thuật khu ở:

- Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, xây dựng hệ thống giao thông phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

- Xây dựng hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, buru chính viễn thông, phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

8. Quy định về bảo vệ môi trường:

- Trong các khu ở phải có vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe và hệ thống vườn cây xanh bổ trợ.

- Trong các khu ở phải đặt các điểm thu gom rác thải trung chuyển hợp lý theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

Điều 19. Quy hoạch cụ thể về khu công cộng:

1. Quy định về ranh giới:

*** Khu vực quận Hồng Bàng:**

- Đối với khu công cộng cấp thành phố:

+ Khu vực trung tâm tâm đô thị cũ mang tính chất trung tâm quản lý đô thị (hành chính, thương mại, dịch vụ tài chính, văn hóa, y tế...) đã được hình thành từ lâu, bao gồm các công trình trụ sở làm việc của các cơ quan như: Thành ủy, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Nhà hát lớn, Bảo tàng, Ngân hàng Nhà nước, các Sở, ban, ngành...

+ Khu vực Mom thủy đội: Được hình thành trên cơ sở kế thừa Đồ án quy hoạch chi tiết và ý tưởng thiết kế đô thị bờ nam sông Cấm do tư vấn Nikken Seikei thực hiện.

+ Khu vực nút giao giữa quốc lộ 5 và đường vành đai 2: Tổ hợp công trình công cộng đa chức năng: dịch vụ, thương mại, nhà ở...

+ Khu vực phường Sở Dầu (cụm công nghiệp vừa và nhỏ cũ): Bố trí chợ đầu mối của thành phố.

+ Khu vực dọc các trục giao thông đối ngoại lớn: Quốc lộ 5, quốc lộ 10, đường vành đai 2, đường Hùng Vương: tổ hợp công trình công cộng đa chức năng: dịch vụ, thương mại...

+ Khu vực văn hóa, thương mại dịch vụ, nghỉ dưỡng kết hợp nhà ở ven sông Cấm (đoạn đầu cầu vành đai 2 nối sang sông Cấm)

- Đối với khu công cộng cấp quận:

Công trình y tế:

Bệnh viện Đa khoa Hồng Bàng nằm trong khu vực trung tâm cũ (đường Kỳ Đồng) và 2 Phòng khám đa khoa hiện trạng tại phường Thượng Lý, Quán Toan; dự kiến bố trí bổ sung thêm một công trình mới tại khu vực trung tâm chính trị

hành chính mới tại Khu đô thị mới phường Sở Dầu để đảm bảo theo quy chuẩn và nhu cầu thực tế của người dân trong khu vực.

Công trình văn hóa:

Đất xây dựng các công trình văn hóa bao gồm: nhà văn hóa, nhà hát, nhà hòa nhạc, rạp chiếu phim, triển lãm, thư viện, câu lạc bộ... phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân, bố trí kết hợp với các công trình công cộng của khu ở khác.

Vị trí đất các công trình được bố trí tại các khu vực có quỹ đất trống, tránh phải giải phóng mặt bằng nhiều.

Công trình thương mại, dịch vụ:

Trong đất khu ở bố trí quỹ đất để xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ phục vụ dân cư tại các địa điểm thuận lợi về giao thông và các khu vực có quỹ đất trống, tránh phải giải phóng mặt bằng nhiều.

Đất xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ bao gồm các công trình liên quan đến hoạt động thương mại, dịch vụ như: trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng, chợ, nhà hàng, tài chính, ngân hàng...

Công trình trụ sở hành chính quận:

Khu trung tâm chính trị- hành chính quận được di chuyển về Khu đô thị mới phường Sở Dầu theo đồ án quy hoạch riêng, chuyển đổi khu trung tâm cũ thành khu thương mại-dịch vụ.

Công trình giáo dục:

Bao gồm đất trường trung học phổ thông, trường dạy nghề, hướng nghiệp, trung tâm giáo dục thường xuyên.

Ngoài các trường hiện có như THPT Hồng Bàng, Lê Hồng Phong... bố trí bổ sung các công trình trường THPT tại hạt nhân của khu ở với quy mô được xác lập là đảm bảo đủ phục vụ cho học sinh trong khu ở và khu vực lân cận.

- Đối với khu công cộng cấp đơn vị ở:

Trường học cấp 1,2, nhà trẻ, chợ, dịch vụ hàng ngày, trạm y tế tại trung tâm của đơn vị ở.

*** Khu vực phần mở rộng (huyện An Dương):**

- Đối với khu công cộng cấp thành phố:

+ Khu vực nút giao giữa quốc lộ 5 và tỉnh lộ 351: tổ hợp công trình công cộng đa chức năng: dịch vụ, thương mại, nhà ở...

+ Khu vực nút giao giữa đường nối khu công nghiệp cảng Vật Cách với trung tâm huyện An Dương và đường ven sông Rế: tổ hợp công trình công cộng đa chức năng: dịch vụ, thương mại, nhà ở...

+ Khu vực nút giao giữa đường Tôn Đức Thắng và đường Cầu Bính-An Đông: tổ hợp công trình công cộng đa chức năng: dịch vụ, thương mại, nhà ở...

+ Khu vực dọc các trục giao thông đối ngoại lớn: quốc lộ 5, quốc lộ 10, đường vành đai 2: tổ hợp công trình công cộng đa chức năng: dịch vụ, thương mại...

- Đối với khu công cộng cấp quận:

Công trình y tế:

Đất xây dựng các công trình y tế cấp quận phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của người dân trong khu vực, gồm các công trình như: Bệnh viện đa khoa, trung tâm y tế quận...

Vị trí đất các công trình được bố trí tại các khu vực có quỹ đất trống, tránh phải giải phóng mặt bằng nhiều.

Công trình văn hóa:

Đất xây dựng các công trình văn hóa bao gồm: Nhà văn hóa, nhà hát, nhà hòa nhạc, rạp chiếu phim, triển lãm, thư viện, câu lạc bộ... phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân, bố trí kết hợp với các công trình công cộng của khu ở khác.

Vị trí đất các công trình được bố trí tại các khu vực có quỹ đất trống, tránh phải giải phóng mặt bằng nhiều.

Công trình thương mại, dịch vụ:

Trong đất khu ở bố trí quỹ đất để xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ phục vụ dân cư tại các địa điểm thuận lợi về giao thông và các khu vực có quỹ đất trống, tránh phải giải phóng mặt bằng nhiều.

Đất xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ bao gồm các công trình liên quan đến hoạt động thương mại, dịch vụ như: trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng, chợ, nhà hàng, tài chính, ngân hàng...

Công trình giáo dục:

+ Bao gồm đất trường trung học phổ thông, trường dạy nghề, hướng nghiệp, trung tâm giáo dục thường xuyên.

+ Bố trí bổ sung các công trình trường trung học phổ thông tại hạt nhân của khu ở với quy mô được xác lập là đảm bảo đủ phục vụ cho học sinh trong khu ở và khu vực lân cận.

- Đối với khu công cộng cấp đơn vị ở:

Trường học cấp 1,2, nhà trẻ, chợ, dịch vụ hàng ngày, trạm y tế tại trung tâm của đơn vị ở.

2. Quy định về diện tích đất.

*** Khu vực quận Hồng Bàng:**

- Đối với khu công cộng thành phố: Diện tích 73,04ha.

- Đối với khu công cộng cấp quận: Diện tích 38,94ha.

- Đối với khu công cộng cấp đơn vị ở: Diện tích 29,09ha.

*** Khu vực phần mở rộng (huyện An Dương):**

- Đối với khu công cộng ngoài đô thị: Diện tích 29,27ha.

- Đối với khu công cộng cấp quận: Diện tích 11,82ha

- Đối với khu công cộng cấp đơn vị ở: Diện tích 33,78 ha.

3. Quy định về các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị.

*** Khu vực quận Hồng Bàng:**

- Đối với khu công cộng cấp thành phố:

+ Tầng cao có thể xây dựng tối đa đến 40, 50 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 80%

- Đối với khu công cộng cấp quận:

+ Tầng cao tối đa: 21 tầng

+ Mật độ xây dựng tối đa: 80%

- Đối với khu công cộng cấp đơn vị ở:

+ Tầng cao tối đa: 7 tầng

+ Mật độ xây dựng trung bình: 80%

*** Khu vực phần mở rộng (huyện An Dương):**

- Đối với khu công cộng cấp thành phố:

+ Tầng cao tối đa: 25 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

- Đối với khu công cộng cấp quận:

+ Tầng cao tối đa: 7 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Đối với khu công cộng cấp đơn vị ở:

+ Tầng cao tối đa: 5 tầng.

+ Mật độ xây dựng trung bình: 40%.

4. Quy định về nguyên tắc kiểm soát phát triển:

- Kiểm soát, phát triển về sử dụng đất khu công cộng phải tuân theo các chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy định trong đồ án.

- Kiểm soát, phát triển về không gian, kiến trúc cảnh quan khu công cộng phải tuân theo các quy định về quy hoạch kiến trúc khu công cộng.

- Kiểm soát phát triển hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường khu công cộng phải tuân thủ theo các quy định về quy hoạch kỹ thuật khu công cộng.

- Việc xây dựng công trình trong các khu công cộng phải tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt về giới hạn đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt nền, tầng cao, hình thức kiến trúc và hoàn tất các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định.

5. Quy định quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Tạo được không gian kiến trúc hiện đại cho công trình; đảm bảo mật độ xây dựng hợp lý cho từng loại công trình phù hợp với quy chuẩn xây dựng của Việt Nam (tối đa 40%); đảm bảo mật độ cây xanh trong khuôn viên lô đất tối thiểu 30%. Tuy nhiên, đối với khu vực trung tâm thành phố thì căn cứ vào thực tế hiện trạng là các lô đất xen kẹt, diện tích lô đất nhỏ nên quy định mật độ tối đa là 80% theo đúng quy chuẩn.

- Tạo được sự hài hoà của công trình với cảnh quan khu vực, gắn gũi môi trường thiên nhiên...; giải quyết tốt mối liên hệ giữa xây dựng trước mắt và dự kiến phát triển trong tương lai, giữa các công trình xây dựng kiên cố với các công trình xây dựng tạm.

- Có khoảng lùi hợp lý với các công trình kề bên; đảm bảo không gian và các hoạt động của cơ quan, đảm bảo các yêu cầu về an toàn phòng cháy chữa cháy, chiếu sáng, khoảng cách ly vệ sinh, thông gió tự nhiên, chống ồn, giao thông...

- Thuận lợi cho việc thiết kế đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, giao thông, sân vườn... theo yêu cầu sử

dụng. Trong khuôn viên xây dựng có chỗ để xe phù hợp với quy mô khu đất. Công trình xây mới và có khuôn viên khu đất nhỏ phải có tầng hầm để xe.

6. Quy định về hạ tầng kỹ thuật:

- Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, xây dựng hệ thống giao thông phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

- Xây dựng hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, bu-rô chính viễn thông, phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

7. Quy định về bảo vệ môi trường:

- Trong các khu công cộng phải có vườn hoa, bãi đỗ xe và hệ thống vườn cây xanh bổ trợ.

- Trong các khu công cộng phải đặt các điểm thu gom rác thải trung chuyển hợp lý theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

Điều 20. Quy định cụ thể về khu cây xanh- thể dục thể thao:

1. Quy định về ranh giới:

*** Khu vực quận Hồng Bàng:**

- Đất cây xanh công viên, TDTT thành phố.

+ Khu vực dải vườn hoa trung tâm.

+ Khu vực cây xanh ngập nước phía Bắc Khu đô thị Xi măng.

+ Khu vực cây xanh ven sông Cấm.

+ Khu vực cây xanh ven sông Rế.

+ Khu vực dải cây xanh Quán Toan theo hướng Bắc Nam và tại các nút giao thông lớn.

+ Khu vực cây xanh kết hợp hồ điều hòa sông Vật Cách (nối sông Hà Liên và sông Cấm).

- Đất cây xanh, TDTT quận.

+ Hình thành trục cảnh quan xanh nối sông Cấm và sông Rế.

+ Hình thành khu vực cây xanh cảnh quan ven hồ sông Tam Bạc (đoạn từ đập Cái Tắt tới đường nối cầu Bính sang An Đông).

+ Các khu vực công viên, cây xanh, vườn hoa được nghiên cứu.

+ Các công trình thể dục thể thao và sân thể thao cơ bản được bố trí trong khu vực công viên cây xanh.

- Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở được được bố trí tại hạt nhân đơn vị ở .

*** Khu vực phần mở rộng (huyện An Dương):**

- Đất cây xanh công viên, TDTT thành phố:

+ Khu vực cây xanh ven sông Cấm.

+ Khu vực cây xanh ven sông Rế.

+ Khu vực tại các nút giao thông lớn.

- Đất cây xanh, TDTT khu ở được được bố trí tại hạt nhân khu ở:

+ Các khu vực công viên, cây xanh, vườn hoa được nghiên cứu.

+ Các công trình thể dục thể thao và sân thể thao cơ bản được bố trí trong khu vực công viên cây xanh.

- Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở được được bố trí tại hạt nhân đơn vị ở.

2. Quy định về quy mô diện tích:

*** Khu vực quận Hồng Bàng:**

- Đối với khu cây xanh công viên- thể dục thể thao cấp thành phố: 73,32ha.

- Đối với khu cây xanh- thể dục thể thao cấp quận: 16,64ha.

- Đối với khu cây xanh- thể dục thể thao cấp đơn vị ở: 54,87ha.

*** Khu vực phần mở rộng (huyện An Dương):**

- Đối với khu cây xanh công viên- thể dục thể thao cấp thành phố: 6,2ha.

- Đối với khu cây xanh- thể dục thể thao cấp quận: 48,75ha.

- Đối với khu cây xanh- thể dục thể thao cấp đơn vị ở: 11,51ha.

3. Quy định về các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị: Tầng cao trung bình, mật độ xây dựng trung bình, hệ số sử dụng đất phải tuân theo các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

4. Quy định về nguyên tắc kiểm soát phát triển:

- Kiểm soát, phát triển về sử dụng đất khu cây xanh- thể dục thể thao phải tuân theo các chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy định trong đồ án.

- Kiểm soát, phát triển về không gian, kiến trúc cảnh quan khu cây xanh- thể dục thể thao phải tuân theo các quy định về quy hoạch kiến trúc khu cây xanh- thể dục thể thao.

- Kiểm soát phát triển hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường khu cây xanh- thể dục thể thao phải tuân thủ theo các quy định về quy hoạch kỹ thuật khu cây xanh- thể dục thể thao.

- Việc xây dựng công trình trong các khu cây xanh- thể dục thể thao phải tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt về giới hạn đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt nền, tầng cao, hình thức kiến trúc và hoàn tất các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định.

5. Quy định về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan:

- Quản lý về không gian kiến trúc:

+ Đối với không gian kiến trúc trong khu cây xanh- thể dục thể thao phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt về các chỉ tiêu sử dụng đất của khu vực đặc thù, hình thức kiến trúc đặc thù.

+ Các công trình mang tính đặc thù khác như đài phun nước, tiểu cảnh, trang trí trong vườn hoa, công viên, phải có quy mô, hình dáng, chất liệu, phù hợp với cảnh quan, điều kiện thực tế và thể hiện được đặc trưng văn hóa của vùng, miền.

- Quản lý về cảnh quan:

+ Đối với cảnh quan trong khu cây xanh- thể dục thể thao, cây xanh trong đô thị phải được khai thác sử dụng theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Cây cổ thụ trong đô thị phải được bảo vệ quản lý theo quy định.

+ Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với tính chất, chức năng của đô thị để tạo nét đặc trưng riêng.

+ Đối với cảnh quan nhân tạo phải được thiết kế, khai thác, sử dụng hài hòa với tính chất, chức năng đô thị và đặc điểm của vùng miền.

+ Đối với cảnh quan tự nhiên trong đô thị phải được bảo vệ nghiêm ngặt, duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực. Khu vực có ảnh hưởng đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững của đô thị cần phải được khoanh vùng, hướng dẫn sử dụng và bảo vệ.

+ Cấm mọi hoạt động xâm hại, làm biến dạng cảnh quan, danh thắng, diện mạo tự nhiên, hạn chế tối đa việc thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên của đô thị.

6. Quy định về hạ tầng kỹ thuật:

- Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, xây dựng hệ thống giao thông phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

- Xây dựng hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, bưu chính viễn thông, phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

7. Quy định về bảo vệ môi trường.

- Trong các khu cây xanh – thể dục thể thao phải có vườn hoa, đường dạo, bãi đỗ xe và hệ thống vườn cây xanh, công trình kiến trúc nhỏ bổ trợ.

- Trong các khu cây xanh – thể dục thể thao phải đặt các điểm thu gom rác thải trung chuyển hợp lý theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

Điều 21. Quy định cụ thể về các khu công nghiệp kho tàng:

1. Quy định về ranh giới:

*** Khu vực quận Hồng Bàng:**

- Công ty Xăng dầu khu vực 3 nằm tại phường Sở Dầu.

- Cụm công nghiệp khu vực cảng Vật Cách tại phường Quán Toan.

- Di dời các nhà máy xí nghiệp nhỏ lẻ, xen kẹt trong khu dân cư và ven sông Cấm đến khu vực công nghiệp tập trung của thành phố.

*** Khu vực phân mở rộng (huyện An Dương):**

Di dời các nhà máy xí nghiệp nhỏ lẻ, xen kẹt trong khu dân cư đến khu vực công nghiệp tập trung của thành phố.

2. Quy định về quy mô diện tích:

Đất khu công nghiệp 89,50ha.

3. Quy định về các chỉ tiêu sử dụng đất.

- Tầng cao tối đa: 5 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

4. Quy định về nguyên tắc kiểm soát phát triển:

- Kiểm soát, phát triển về sử dụng đất khu công nghiệp kho tàng phải tuân theo các chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy định trong đồ án.

- Kiểm soát, phát triển về không gian, kiến trúc cảnh quan khu công nghiệp, kho tàng phải tuân theo các quy định về quy hoạch kiến trúc khu công nghiệp, kho tàng.

- Kiểm soát phát triển hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường khu công nghiệp, kho tàng phải tuân thủ theo các quy định về quy hoạch kỹ thuật khu công nghiệp, kho tàng.

- Việc xây dựng công trình trong các khu công nghiệp kho tàng phải tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt về giới hạn đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt nền, tầng cao, hình thức kiến trúc và hoàn tất các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định.

5. Quy định về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan:

- Đối với không gian kiến trúc cảnh quan trong khu công nghiệp, kho tàng cần tuân thủ các quy định theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Việc xây dựng công trình phải được cấp có thẩm quyền cho phép và không được làm ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường khu vực.

6. Quy định về hạ tầng kỹ thuật:

- Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, xây dựng hệ thống giao thông phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

- Xây dựng hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, bưu chính viễn thông, phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

7. Quy định về bảo vệ môi trường:

- Trong các khu công nghiệp, kho tàng phải có bãi đỗ xe và hệ thống vườn cây xanh bổ trợ.

- Trong các khu công nghiệp, kho tàng phải đặt các điểm thu gom rác thải trung chuyển hợp lý theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

Điều 22. Quy định cụ thể về khu di tích lịch sử tôn giáo:

1. Quy định về ranh giới:

Ranh giới hiện tại của các khu di tích lịch sử, tôn giáo được giữ nguyên. Đối với các khu vực xin cấp mới phải được các cấp có thẩm quyền quyết định.

2. Quy định về quy mô diện tích:

Các khu di tích lịch sử, tôn giáo, diện tích 10,06ha; trong đó:

*** Khu vực quận Hồng Bàng: 4,08ha.**

*** Khu vực phân mở rộng (huyện An Dương): 5,98ha.**

3. Quy định về các chỉ tiêu sử dụng đất:

Các chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao trung bình, mật độ xây dựng trung bình, hệ số sử dụng đất phải tuân theo các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

4. Quy định về nguyên tắc kiểm soát phát triển:

- Kiểm soát, phát triển về sử dụng đất khu di tích lịch sử, tôn giáo phải tuân theo các chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy định trong đồ án.

- Kiểm soát, phát triển về không gian, kiến trúc cảnh quan khu di tích lịch sử, tôn giáo phải tuân theo các quy định về quy hoạch kiến trúc khu di tích lịch sử, tôn giáo.

- Kiểm soát phát triển hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường khu di tích lịch sử, tôn giáo phải tuân thủ theo các quy định về quy hoạch kỹ thuật khu di tích lịch sử, tôn giáo.

- Việc xây dựng công trình trong các khu di tích lịch sử, tôn giáo phải tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt về giới hạn đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt nền, tầng cao, hình thức kiến trúc và hoàn tất các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định.

5. Quy định về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan:

- Đối với không gian kiến trúc cảnh quan trong khu di tích lịch sử, tôn giáo phải tuân thủ các quy định theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Việc xây dựng công trình phải được cấp có thẩm quyền cho phép và không được làm ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường khu vực.

- Các di tích lịch sử văn hóa, công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu, truyền thống trong khu vực phải được bảo vệ theo quyết định của Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

- Không gian khu vực bảo tồn phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực.

- Không gian, cảnh quan, cây xanh, mặt nước, trong khuôn viên và xung quanh các công trình kiến trúc di tích lịch sử, văn hóa, danh thắng phải tuân thủ các quy định pháp luật về di sản văn hóa và phải được quản lý, kiểm soát chặt chẽ.

6. Quy định về hạ tầng kỹ thuật khu di tích lịch sử, tôn giáo:

- Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, xây dựng hệ thống giao thông phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

- Xây dựng hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, bưu chính viễn thông, phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

7. Quy định về bảo vệ môi trường:

- Trong các khu di tích lịch sử, tôn giáo phải có vườn hoa, bãi đỗ xe và hệ thống vườn cây xanh bổ trợ.

- Trong các khu di tích lịch sử, tôn giáo phải đặt các điểm thu gom rác thải trung chuyển hợp lý theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

Điều 23. Quy định cụ thể về khu an ninh quốc phòng:

1. Quy định về ranh giới:

Đất an ninh quốc phòng được bố trí như hiện trạng với quy mô là quỹ đất còn lại sau khi mở đường theo quy hoạch.

2. Quy định về quy mô diện tích khu an ninh quốc phòng:

Các khu an ninh quốc phòng, diện tích 19,26ha; trong đó:

*** Khu vực quận Hồng Bàng:** 19,26ha.

*** Khu vực phân mở rộng (huyện An Dương):** 0ha.

3. Quy định về các chỉ tiêu sử dụng đất:

Các chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao trung bình, mật độ xây dựng trung bình, hệ số sử dụng đất phải tuân theo các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

4. Quy định về nguyên tắc kiểm soát phát triển:

- Kiểm soát, phát triển về sử dụng đất khu an ninh quốc phòng phải tuân theo các chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy định trong đồ án.

- Kiểm soát, phát triển về không gian, kiến trúc cảnh quan khu an ninh quốc phòng phải tuân theo các quy định về quy hoạch kiến trúc khu an ninh quốc phòng.

- Kiểm soát phát triển hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường khu an ninh quốc phòng phải tuân thủ theo các quy định về quy hoạch kỹ thuật khu an ninh quốc phòng.

- Việc xây dựng công trình trong các khu an ninh quốc phòng phải tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt về giới hạn đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt nền, tầng cao, hình thức kiến trúc và hoàn tất các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định.

5. Quy định về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan:

- Đối với không gian kiến trúc cảnh quan trong khu an ninh quốc phòng cần tuân thủ các quy định theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Việc xây dựng công trình phải được cấp có thẩm quyền cho phép và không được làm ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường khu vực.

- Công trình phục vụ an ninh quốc phòng trong đô thị khi thay đổi chức năng, mục đích sử dụng phải được cấp có thẩm quyền cho phép. Việc xây dựng không được làm ảnh hưởng đến an toàn, cảnh quan và môi trường đô thị.

6. Quy định về hạ tầng kỹ thuật:

- Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, xây dựng hệ thống giao thông phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

- Xây dựng hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, bưu chính viễn thông, phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

Điều 24. Quy định cụ thể về khu du lịch dịch vụ:

1. Quy định về ranh giới:

Khu văn hóa kết hợp du lịch nghỉ dưỡng ven sông Cẩm tại phường Hùng Vương.

2. Quy định về quy mô diện tích.

Đất văn hóa kết hợp du lịch nghỉ dưỡng, diện tích 19,04ha.

3. Quy định về các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị: tầng cao trung bình, mật độ xây dựng trung bình, hệ số sử dụng đất phải tuân theo các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

4. Quy định về nguyên tắc kiểm soát phát triển khu du lịch:

- Kiểm soát về sử dụng đất phát triển khu du lịch phải tuân theo các chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy định trong đồ án.

- Kiểm soát phát triển về không gian, kiến trúc cảnh quan khu du lịch phải tuân theo các quy định về quy hoạch kiến trúc khu du lịch.

- Kiểm soát phát triển hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường khu du lịch phải tuân thủ theo các quy định về quy hoạch kỹ thuật khu du lịch.

- Việc xây dựng công trình trong các khu du lịch phải tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt về giới hạn đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt nền, tầng

cao, hình thức kiến trúc và hoàn tất các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định.

5. Quy định về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan:

- Đối với không gian kiến trúc cảnh quan trong khu du lịch cần tuân thủ các quy định theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt

- Việc xây dựng công trình phải được cấp có thẩm quyền cho phép và không được làm ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường khu vực.

6. Quy định về hạ tầng kỹ thuật khu du lịch:

- Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, xây dựng hệ thống giao thông phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

- Xây dựng hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, bưu chính viễn thông, phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

7. Quy định về bảo vệ môi trường khu du lịch:

- Trong các khu du lịch phải có vườn hoa, bãi đỗ xe và hệ thống vườn cây xanh bổ trợ.

- Trong các khu du lịch phải đặt các điểm thu gom rác thải trung chuyển hợp lý theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

Điều 25. Giao thông đô thị:

1. Các công trình giao thông đô thị chủ yếu gồm:

a) Mạng lưới cầu, hầm...

- Các cầu đô thị qua Sông Cẩm, Sông Lạch Tray, Sông Tam Bạc, Sông Đào Hạ Lý, Sông Đào Thượng Lý, Sông Rế.

- Đảm bảo hành lang an toàn cầu theo Nghị định 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

b) Các công trình kỹ thuật đầu mối giao thông: nhà ga, bến xe, cảng

- Bến tàu khách du lịch tại Bến Bính, bến tàu du lịch phục vụ các khu du lịch riêng lẻ...

- Cảng Vật Cách, cảng xăng dầu Thượng Lý.

- *Bến xe liên tỉnh :*

+ Bến xe phía Tây thành phố đặt tại Quỳnh Cư –Hùng Vương với diện tích $S=1,7ha$.

+ Bến xe liên tỉnh loại 2 tại Sở Dầu. Đến năm 2025 chuyển bến xe Sở Dầu thành bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đô thị.

- Ga lập tàu Hùng Vương tại phường Hùng Vương với diện tích $S=41,0ha$.

- *Bãi đỗ xe* : 43 bãi đỗ xe tập trung trong từng khu vực đô thị với tổng diện tích $S=16,49ha$

- *Đường sắt đô thị (01 tuyến đi trên cao)*: Đảm bảo hành lang an toàn tuyến số 01 theo đường Vành đai II được quy định trong bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng

2. Phạm vi bảo vệ:

a) Đường đô thị, kể cả quốc lộ qua đô thị được giới hạn bởi chỉ giới đường đỏ; bao gồm: lòng đường, lề đường và vỉa hè

- 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 lộ giới tỷ lệ 1/2000.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình, khoảng cách tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ được thể hiện trên bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng tỷ lệ 1/2000.

- Mặt cắt 1-1: Là mặt cắt của đường phố Khu đô thị cũ.

+ Lộ giới : $B_{nền}=20m$.

+ Lòng đường xe chạy : $B_{mặt}=10m$.

+ Vỉa hè : $B_{hè}=5 \times 2=10m$.

- Mặt cắt 2-2: Là mặt cắt của đường phố Khu đô thị cũ.

+ Lộ giới : $B_{nền}=20m$.

+ Lòng đường xe chạy : $B_{mặt}=8m$.

+ Vỉa hè : $B_{hè}=5 \times 2=10m$.

- Mặt cắt 3-3: Là mặt cắt của đường phố Khu đô thị cũ.

+ Lộ giới : $B_{nền}=20,5m$.

+ Lòng đường xe chạy : $B_{mặt}=10,5m$.

+ Vỉa hè : $B_{hè}=5 \times 2=10m$.

- Mặt cắt 4-4: Là mặt cắt của đường phố Khu đô thị cũ.
- + Lộ giới : $B_{\text{nền}}=22,25\text{m}$.
- + Lòng đường xe chạy : $B_{\text{mặt}}=11,25\text{m}$.
- + Vía hè : $B_{\text{hè}}=5,5 \times 2=11\text{m}$.
- Mặt cắt 4.1-4.1: là mặt cắt của đường phân khu vực.
- + Lộ giới : $B_{\text{nền}}=22\text{m}$.
- + Lòng đường xe chạy : $B_{\text{mặt}}=12\text{m}$.
- + Vía hè : $B_{\text{hè}}=5 \times 2=10\text{m}$.
- Mặt cắt 4.2-4.2: là mặt cắt của đường phân khu vực.
- + Lộ giới : $B_{\text{nền}}=25\text{m}$.
- + Lòng đường xe chạy : $B_{\text{mặt}}=15\text{m}$.
- + Vía hè : $B_{\text{hè}}=5 \times 2=10\text{m}$.
- Mặt cắt 5-5: là mặt cắt của đường ven sông Cấm.
- + Lộ giới : $B_{\text{nền}}=28,0\text{m}$.
- + Lòng đường xe chạy : $B_{\text{mặt}}=15,0\text{m}$.
- + Vía hè : $B_{\text{hè}}=5 \times 2=10\text{m}$.
- Mặt cắt 5.1-5.1 : Là mặt cắt đường ven sông Cấm
- + Lộ giới : $B_{\text{nền}}=33\text{m}$.
- + Lòng đường xe chạy : $B_{\text{mặt}}=18\text{m}$.
- + Vía hè : $B_{\text{hè}}=10+5=15\text{m}$.
- Mặt cắt 6-6: Là mặt cắt đường khu vực.
- + Lộ giới : $B_{\text{nền}}=20\text{m}$.
- + Lòng đường xe chạy : $B_{\text{mặt}}=11\text{m}$.
- + Vía hè : $B_{\text{hè}}=4,5 \times 2=9,0\text{m}$.
- Mặt cắt 6.1-6.1: Là mặt cắt đường khu vực
- + Lộ giới : $B_{\text{nền}}=20\text{m}$.
- + Lòng đường xe chạy : $B_{\text{mặt}}=12\text{m}$.
- + Vía hè : $B_{\text{hè}}=5 \times 2=10\text{m}$.
- Mặt cắt 6.2-6.2: Là mặt cắt đường khu vực

- + Lộ giới : Bnền=19m.
- + Lòng đường xe chạy : Bmặt=11m.
- + Vĩa hè : Bhè=4 x 2=8m.
- Mặt cắt 7-7: Là mặt cắt đường khu vực
- + Lộ giới : Bnền=21m.
- + Lòng đường xe chạy : Bmặt=11m.
- + Vĩa hè : Bhè=5 x 2=10m.
- Mặt cắt 7.1-7.1: Là mặt cắt đường phân khu vực
- + Lộ giới : Bnền=21,25m.
- + Lòng đường xe chạy : Bmặt=11,25m.
- + Vĩa hè : Bhè=5 x 2=10m.
- Mặt cắt 7.2-7.2: Là mặt cắt đường khu vực
- + Lộ giới : Bnền=20,25m.
- + Lòng đường xe chạy : Bmặt=11,25m.
- + Vĩa hè : Bhè=4 x 2=8m.
- Mặt cắt 8-8: Là mặt cắt đường khu vực
- + Lộ giới : Bnền=30m.
- + Lòng đường xe chạy : Bmặt=15+2x3=21,0m.
- + Vĩa hè : Bhè=3,5 x 2=7m.
- +Phân cách : 2x1,0=2m.
- Mặt cắt 8.1-8.1: Là mặt cắt đường trung tâm khu ở.
- + Lộ giới : Bnền=30m.
- + Lòng đường xe chạy : Bmặt=7,5x2=15,0m.
- + Vĩa hè : Bhè=5 x 2=10m.
- +Phân cách : 3,0m.
- Mặt cắt 8.2-8.2: Là mặt cắt đường khu vực.
- + Lộ giới : Bnền=31m.
- + Lòng đường xe chạy : Bmặt=21,0m.
- + Vĩa hè : Bhè=5 x 2=10m.

- Mặt cắt 9-9: Là mặt cắt đường khu vực
- + Lộ giới : $B_{\text{nền}}=36\text{m}$.
- + Lòng đường xe chạy : $B_{\text{mặt}}=11,25 \times 2=22,5\text{m}$.
- + Vía hè : $B_{\text{hè}}=5 \times 2=10\text{m}$.
- + Phân cách : 3,5m.
- Mặt cắt 9.1-9.1: Là mặt cắt đường khu vực.
- + Lộ giới : $B_{\text{nền}}=40\text{m}$.
- + Lòng đường xe chạy : $B_{\text{mặt}}=11,25 \times 2=22,5\text{m}$.
- + Vía hè : $B_{\text{hè}}=7 \times 2=14\text{m}$.
- + Phân cách : 3,5m.
- Mặt cắt 10-10: Là mặt cắt đường phố chính.
- + Lộ giới : $B_{\text{nền}}=50,5\text{m}$.
- + Lòng đường xe chạy : $B_{\text{mặt}}=16,25 \times 2=32,5\text{m}$.
- + Vía hè : $B_{\text{hè}}=7,5 \times 2=15\text{m}$.
- + Phân cách : 3,0m.
- Mặt cắt 10.1-10.1: Là mặt cắt đường Vành đai II kết hợp với đường sắt.
- + Lộ giới đường Vành đai II : $B_{\text{nền}}=50,5\text{m}$.
- + Lòng đường xe chạy : $B_{\text{mặt}}=16,25 \times 2=32,5\text{m}$.
- + Vía hè : $B_{\text{hè}}=7,5 \times 2=15\text{m}$.
- + Phân cách : 3,0m.
- + Cây xanh cách ly : 12,5m.
- + Đường sắt đi Cảng cửa ngõ quốc tế Hải Phòng: 16,0m.
- + Đường gom : 11,50m.
- Mặt cắt 11-11: Là mặt cắt đường phố chính.
- + Lộ giới : $B_{\text{nền}}=54\text{m}$.
- + Lòng đường xe chạy : $B_{\text{mặt}}=11,5 \times 2+7,0 \times 2=37\text{m}$.
- + Vía hè : $B_{\text{hè}}=6 \times 2=12\text{m}$.
- + Phân cách : $3+1 \times 2=5\text{m}$.
- Mặt cắt 12-12: Là mặt cắt đường Vành đai II.

- + Lộ giới : $B_{\text{nền}}=79,5\text{m}$.
- + Cầu cạn : $=28,5\text{m}$.
- + Lòng đường xe chạy : $B_{\text{mặt}}=7,5 \times 2=15\text{m}$.
- + Vía hè : $B_{\text{hè}}=13 \times 2 + 5 \times 2=36\text{m}$.

- Mặt cắt 13-13: Là mặt cắt đường Vành đai III.

- + Lộ giới : $B_{\text{nền}}=68\text{m}$.
- + Lòng đường xe chạy : $B_{\text{mặt}}=7,5 \times 2=15\text{m}$.
- + Vía hè : $B_{\text{hè}}=13 \times 2 + 5 \times 2=36\text{m}$.
- + Hành lang : 20m .

- Mặt cắt 14-14: Là mặt cắt đường khu vực.

- + Lộ giới : $B_{\text{nền}}=67\text{m}$.
- + Bề rộng đường sắt quốc gia $B=16\text{m}$.
- + Lòng đường xe chạy : $B_{\text{mặt}}=15+15=30\text{m}$.
- + Vía hè : $B_{\text{hè}}=5+8+3+5=21\text{m}$.

b) Đường nội bộ trong các ô phố, khu tập thể, ngõ xóm, và đất lưu không ven sông hồ được giới hạn từ chân hàng rào hoặc chân tường hợp pháp của công trình trở ra.

c) Các công trình kỹ thuật đầu mối giao thông được giới hạn trong ranh giới khu đất theo hồ sơ đăng ký địa chính và vùng bảo vệ xác định theo tiêu chuẩn, quy phạm của Nhà nước và điều kiện thực tế của khu vực xây dựng.

d) Đường đô thị được sử dụng và khai thác vào các mục đích sau đây:

- Lòng đường dành cho xe cơ giới và xe thô sơ; vỉa hè dành cho người đi bộ.

- Để bố trí các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị như: Chiếu sáng, cung cấp năng lượng, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, vệ sinh đô thị, các trạm đỗ xe, các thiết bị an toàn giao thông.

- Để trồng cây xanh công cộng, cây bóng mát hoặc cây xanh cách ly.

Điều 26. Quy định cụ thể về quản lý đối với chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước thải:

1. Cao độ nền xây dựng (cao độ hải đồ):

- Cao độ quy hoạch là cao độ hải đồ, cách quy đổi: Cao độ hải đồ = lưới độ cao quốc gia trên nền khảo sát +1,89m.

+ Khu vực đô thị cũ, tự nâng cốt nền khi cải tạo sửa chữa cho phù hợp với cốt nền chung : +4,1 ÷ +4,6m.

+ Khu vực xây dựng mới Hùng Vương, Quán Toan, Sở Dầu : +4,2m ÷ +4,5 m.

+ Khu vực phía Bắc đường 5 cũ (giáp với sông Cấm) : $\geq +4,5$ m.

+ Khu vực An Đông và Nam Sơn: +4,2m ÷ +4,5 m

2. Thoát nước mưa (thể hiện trong bản vẽ chuẩn bị kỹ thuật):

a) Hồ điều hòa:

- Tổng diện tích mặt nước hồ điều hòa trong khu vực là 36,85 ha (gồm các hồ thuộc quận Hồng Bàng cũ: 20,44ha; phần mở rộng : khu vực Nam Sơn (6,8ha); khu vực An Đông (9,61ha).

- Các hồ, kênh được kè mái, làm đường quản lý và tuyến công bao thu gom nước thải xung quanh. Hành lang bảo vệ hồ điều hòa tối thiểu mỗi bên 5m (tính từ mép đường quản lý).

b) Trạm bơm nước mưa:

Trạm bơm thoát nước mưa gồm có 07 trạm bơm, vị trí tại hồ Xi Măng; hồ Trại Chuối; hồ Quán Toan; TB Khu đô thị cũ; TB 2A- Sở Dầu; TB Hạ Lý; TB Công Trang Quan. Các trạm bơm được bảo vệ bằng tường xây.

c) Các cống thoát nước trên các trục đường đô thị gồm:

+ Cống tròn có kích thước D500 đến D2000.

+ Cống hộp BxH (2,0x2,0 ÷ 3,5x2,5).

+ Khoảng cách bảo vệ cống tối thiểu cách thành cống thoát nước mỗi bên 0,5m.

d) Đê điều:

- Tuyến đê sông Lạch Tray : Giữ nguyên vị trí, bồi đắp nâng cao độ đỉnh đê đạt +6,5m (Cao độ hải đồ).

3. Thoát nước thải (thể hiện trong bản vẽ cấp nước – thoát nước thải, vệ sinh môi trường):

- Nước thải trong quận sẽ được thu gom và dẫn về khu xử lý nước thải tập trung, nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép trong cột B theo QCVN 14-2008/BTNMT mới được thoát ra môi trường.

- Chỉ tiêu thu gom nước thải phải đạt 90% chỉ tiêu cấp nước cho sinh hoạt và dịch vụ.

a) Các khu xử lý nước thải ngoài khu vực gồm:

+ Khu xử lý nước thải tập trung Vĩnh Niệm.

+ Khu xử lý tập trung Hoàng Mai- An Dương.

+ Khu xử lý nước thải Đồng Văn

b) Các khu xử lý nước thải trong khu vực gồm:

+ Khu xử lý nước thải Khu đô thị Xi măng.

+ Khu xử lý nước thải Quán Toan.

c) Các công thoát nước thải trên các trục đường đô thị có kích thước từ D200 đến D800mm, được bố trí đi dưới vỉa hè các trục đường, khoảng cách bảo vệ tối thiểu cách thành cống mỗi bên 0,5m.

d) Các trạm bơm nước thải trong khu vực sử dụng máy bơm thả chìm đặt trong giếng ga kín, yêu cầu phải có ống thông hơi xả mùi hôi với độ cao $\geq 3m$.

e) Nước thải công nghiệp: Nước thải công nghiệp được thu gom và xử lý riêng trong khu công nghiệp.

4. Quản lý, khai thác và sử dụng các công trình thoát nước đô thị:

- Ủy ban nhân dân thành phố giao cho cơ quan chuyên trách quản lý việc sử dụng và khai thác hệ thống các công trình thoát nước đô thị.

- Các công trình thoát nước nội bộ (cống, rãnh, đường ống thoát, hố ga...) khi đấu nối với hệ thống thoát nước chung của đô thị phải được phép của cơ quan chuyên trách quản lý cấp có thẩm quyền.

- Trường hợp nước thải có chất độc hại, gây ô nhiễm môi trường và gây bệnh, khi xả vào hệ thống thoát nước chung của đô thị phải được làm sạch theo quy định về bảo vệ môi trường đô thị.

Điều 27. Quy định cụ thể về quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

1. Chất thải rắn:

- Tất cả các loại chất thải rắn phát sinh trong đô thị phải được thu gom đạt tỷ lệ 100% và phải được phân loại tại nguồn.

- Dung tích các thùng đựng rác phải phù hợp với không gian lưu chứa, tuân theo quy định trong QCVN 07-2010 BXD.

- Trên các trục phố chính, các khu thương mại, công viên lớn, các bến xe và các nơi công cộng phải bố trí các thùng rác công cộng có tối thiểu hai ngăn, khoảng cách các thùng không được lớn hơn 100m.

- Thời gian lưu chứa chất thải rắn sinh hoạt không quá 48 giờ.

2. Nghĩa trang:

- Giai đoạn đến năm 2015: Không phát triển mở rộng các nghĩa trang hiện có tại các phường, cải tạo và trồng cây xanh cách ly đối với một số nghĩa trang lớn (các nghĩa trang: Nam Sơn, Cam Lộ, An Trì, Chùa Linh Quang...).

- Giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2025: Dẫn di chuyển các nghĩa trang, nghĩa địa thuộc quận về nghĩa trang tập trung của thành phố.

Điều 28. Quy định cụ thể với mạng lưới cấp nước (thể hiện trong bản vẽ cấp nước):

1. Các công trình đầu mối:

- Trạm bơm và đài nước Đinh Tiên Hoàng, diện tích 2.200 m².

- Trạm bơm nước thô Rế, diện tích 6.084 m².

2. Hệ thống phân phối nước:

- Các tuyến ống chuyên tải có đường kính $\Phi 400$ đến $\Phi 700$.

- Các đường ống chính có đường kính $\Phi 200$ đến $\Phi 300$.

- Đường ống cấp nước phải đặt song song với các tuyến phố, phạm vi bảo vệ tối thiểu cách thành ống mỗi bên 0,5m.

- Độ sâu chôn ống dưới đất phải được xác định như sau:

+ Với đường ống đến 300mm chôn sâu không nhỏ hơn 0,7m tính từ mặt đất đến đỉnh ống.

+ Với đường ống lớn hơn 300mm chôn sâu không nhỏ hơn 1,0m tính từ mặt đất đến đỉnh ống.

3. Hành lang bảo vệ nguồn nước:

- Hành lang bảo vệ nguồn nước sông Rế chia làm 2 đoạn:

+ Đoạn từ Cầu Rế đến Đập Cái Tắt có hành lang bảo vệ theo “Quy hoạch chi tiết bảo vệ nguồn nước thô sông Rế, đoạn từ Cầu Rế đến Đập Cái Tắt”.

+ Đoạn sông còn lại nằm trong phạm vi ranh giới quận có hành lang bảo vệ tối thiểu là 100m.

4. Cấp nước chữa cháy:

- Các họng cứu hỏa được đầu nối vào các tuyến ống cấp nước có đường kính $\Phi 100$ trở lên thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách các họng cứu hỏa trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành. Vị trí của các họng cứu hỏa sẽ được chính xác hóa trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và thiết kế mạng lưới cấp nước cứu hỏa của khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình cao tầng phải có hệ thống chữa cháy riêng.

5. Quản lý, khai thác và sử dụng các công trình cấp nước đô thị:

- Ủy ban nhân dân thành phố giao cho cơ quan chuyên trách quản lý hệ thống cấp nước đô thị;

- Tổ chức hoặc cá nhân có nhu cầu sử dụng nước phải làm đơn và ký kết hợp đồng với cơ quan chuyên trách quản lý hệ thống cấp nước đô thị;

Điều 29. Quy định cụ thể đối với mạng lưới cấp điện (thể hiện trong bản vẽ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng):

1. Các công trình cấp điện và chiếu sáng đô thị:

a) Phụ tải: Phụ tải tính toán: 269,44MVA

b) Nguồn điện, trạm biến áp:

- Nguồn điện cấp cho quận Hồng Bàng được lấy từ trạm biến áp 110kV An Lạc, Hạ Lý, Khu đô thị Xi măng, An Đông và trạm biến áp 220/110kV Vật Cách.

- Khu vực được cấp điện trực tiếp từ các trạm biến áp phụ tải 22/0,4kV, bán kính phục vụ từ 250m÷300m. Trạm biến áp xây mới sử dụng loại kiốt (hộp bộ) hoặc trạm xây.

c) Hệ thống lưới điện:

- Lưới cao áp 110kV, 220kV:

+ Hạ ngầm đường điện cao thế 110kV từ Ngã ba Xi Măng - trạm biến áp 110kV Khu đô thị Xi măng - trạm biến áp Hạ Lý với chiều dài khoảng 1.540m.

+ Lưới điện 110kV và 220kV còn lại vẫn giữ nguyên hướng tuyến hiện có.

- Lưới trung áp.

+ Thống nhất lưới 22kV trên toàn quận, hạ ngầm tất cả các đường dây nổi hiện có thành cáp ngầm. Lưới 22kV hình thành từ hai trạm biến áp 110kV được nối đến các trạm biến áp phụ tải bằng đường cáp ngầm 22kV-CUXLPE/PVC/DSTA/PVC 3x50-300mm².

d) Cột và đèn chiếu sáng:

- Mạng chiếu sáng được thiết kế riêng biệt và được điều khiển bật, tắt bằng tủ điều khiển tự động theo thời gian.

- Đối với các tuyến đường giao thông không có dải phân cách giữa, đèn chiếu sáng được bố trí lắp đặt một bên với mặt cắt nhỏ hơn 11,5m và lắp đặt hai bên với mặt cắt đường lớn hơn 11,5m.

- Đối với các tuyến đường giao thông có dải phân cách giữa ($\geq 1,5m$), đèn chiếu sáng được bố trí ở giữa.

- Dùng loại cột thép mạ nhôm kẽm nóng bất giác côn liền cần đơn kết hợp với bóng cao áp Sodium công suất 150-250W (hoặc đèn Led).

2. Phạm vi bảo vệ các công trình cấp điện và chiếu sáng:

- Theo tiêu chuẩn, quy phạm Nhà nước (QCVN 07-2010/BXD).

3. Chế độ quản lý khai thác và sử dụng các công trình cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Ủy ban nhân dân thành phố trực giao cho các cơ quan chuyên trách quản lý hệ thống cấp điện và chiếu sáng đô thị.

- Tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng điện phải làm đơn và ký kết hợp đồng với cơ quan chuyên trách quản lý các công trình cấp điện đô thị;

- Mọi việc xây dựng, cải tạo, sửa chữa các công trình đô thị có ảnh hưởng đến hành lang an toàn các công trình cấp điện và chiếu sáng công cộng phải có biện pháp bảo đảm an toàn và được sự đồng ý của cơ quan quản lý chuyên trách có thẩm quyền.

Chương II

CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ NGUYÊN TẮC TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN ĐỐI VỚI TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH, KHÔNG GIAN MỞ, ĐIỂM NHẤN, CÔNG VIÊN CÂY XANH.

Điều 30. Quy định các nguyên tắc thiết kế đô thị:

- Bộ cục quy hoạch công trình được nghiên cứu, lựa chọn giải pháp tối ưu để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với công trình; hạn chế tối đa việc sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

- Quy mô đất công trình tuân thủ quy định về quy mô đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Mật độ xây dựng và tầng cao công trình phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể, mật độ xây dựng và tầng cao công trình phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam; chiều cao công trình đảm bảo thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận trong từng khu chức năng và trong toàn khu vực.

- Chiều cao và độ vươn ra của các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...),... phải hài hòa, thống nhất với các công trình lân cận trong từng khu chức năng và trong toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) bằng nhau trên từng khu vực.

- Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính, tuân thủ khoảng lùi đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn quy định nhằm tạo không gian quảng trường đối với các ngã phố chính.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Tỷ lệ đất cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam; khuyến khích tạo lập

hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh.

Điều 31. Quy định cụ thể về nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính, điểm nhấn:

*** Khu vực quận Hồng Bàng:**

- Xác định các trục đường chính:

+ Trục quốc lộ 5 mới.

+ Trục quốc lộ 5 cũ.

+ Trục quốc lộ 10.

+ Trục đường vành đai 2.

+ Trục đường ven sông Cấm, sông Rế.

+ Trục đường chính đô thị cần bảo tồn (Hoàng Văn Thụ, Đinh Tiên Hoàng, Điện Biên Phủ...), dải vườn hoa trung tâm.

- Xác định điểm nhấn quan trọng:

+ Khu vực quảng trường Nhà hát lớn, tượng đài Lê Chân, Bảo tàng thành phố, Ngân hàng Nhà nước thành phố...

+ Khu vực Momen thủy đội (Bến tàu thủy nội địa)

+ Khu vực nút giao giữa Quốc lộ 5 và đường vành đai 2.

+ Khu đô thị Xi măng.

- Chủ yếu được bố trí các công trình công cộng, dịch vụ thương mại cấp thành phố (đô thị) cao tầng với khoảng lùi theo đúng tiêu chuẩn tạo được không gian dành cho người đi bộ (trục đường 5, Hùng Vương, Tôn Đức Thắng, Bạch Đằng, đường nối cầu Bính và An Đồng, ven sông Cấm, đô thị Xi măng, phía bắc Hạ Lý...).

- Trục không gian quảng trường trung tâm đô thị kết hợp kiến trúc tiêu cảnh, tượng đài làm biểu trưng cho địa phương, các công trình trong trục này chủ yếu là điểm nghỉ chân với chiều cao 1 tầng, hài hòa với cảnh quan (dải cây xanh trung tâm).

- Trục đường thương mại, phố mua sắm, phố đi bộ với các công trình nhà ở kết hợp kinh doanh với chiều cao tầng và kiến trúc đồng nhất, hài hòa và thuận tiện với việc mua sắm (trục đường Hoàng Văn Thụ, Lý Thường Kiệt, Phan Bội Châu...).

- Dải vườn hoa trung tâm: tạo trục đường thương mại, phố mua sắm, phố đi bộ với các công trình nhà ở kết hợp kinh doanh với chiều cao tầng và kiến trúc

đồng nhất, hài hòa và thuận tiện cho việc mua sắm dải vườn hoa trung tâm (từ chợ Sắt tới cổng Cảng 3,4).

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính, điểm nhấn phải bảo đảm các nguyên tắc kiểm soát phát triển đối với kiến trúc công trình trong khu vực.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính, điểm nhấn phải phù hợp với chức năng sử dụng đất đã được duyệt.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính, điểm nhấn phải triệt để khai thác và bảo vệ cảnh quan tự nhiên khu vực.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính, điểm nhấn phải phù hợp, hài hòa với không gian kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực và vùng kế cận.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính, điểm nhấn phải phù hợp và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực đã được phê duyệt.

*** Khu vực phân mở rộng (huyện An Dương):**

- Xác định các trục đường chính:

+ Trục đường nối Cầu Bính với huyện An Dương.

+ Trục đường vành đai 2.

+ Trục tỉnh lộ 351.

+ Trục đường nối Trung tâm huyện An Dương với Khu công nghiệp Vật Cách.

+ Trục đường ven sông Rế.

- Xác định điểm nhấn quan trọng:

+ Khu vực nút giao giữa đường vành đai 2 và đường nối Cầu Bính với huyện An Dương .

+ Khu vực nút giao giữa Quốc lộ 5 và tỉnh lộ 351.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính, điểm nhấn phải bảo đảm các nguyên tắc kiểm soát phát triển đối với kiến trúc công trình trong khu vực.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính, điểm nhấn phải phù hợp với chức năng sử dụng đất đã được duyệt.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính, điểm nhấn phải triệt để khai thác và bảo vệ cảnh quan tự nhiên khu vực.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính, điểm nhấn phải phù hợp, hài hòa với không gian kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực và vùng kế cận.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính, điểm nhấn phải phù hợp và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực đã được phê duyệt.

Điều 32. Quy định cụ thể về nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với không gian mở, công viên cây xanh.

*** Khu vực quận Hồng Bàng:**

- Xác định không gian công viên cây xanh chính:

+ Khu vực dải vườn hoa trung tâm.

+ Khu vực cây xanh ngập nước phía bắc Khu đô thị Xi măng.

+ Khu vực cây xanh ven sông Cấm.

+ Khu vực cây xanh ven sông Ré.

+ Khu vực cây xanh-TDĐT quận tại Quán Toan.

- Xác định các không gian mở:

+ Không gian mở ven sông Cấm: Chức năng là công viên, cây xanh cảnh quan ven sông.

+ Không gian mở dải vườn hoa trung tâm, nhà hát lớn thành phố: chức năng là công viên, cây xanh cảnh quan đô thị.

+ Không gian mở tại các nút giao thông: chức năng là vườn hoa

+ Không gian mở tại trung tâm các đơn vị ở: chức năng là công viên, cây xanh-TDĐT, sân chơi kết hợp các công trình dịch vụ tiện ích công cộng cho đơn vị ở.

+ Không gian mở tại các trung tâm nhóm ở: chức năng là vườn hoa, sân chơi kết hợp các công trình dịch vụ tiện ích công cộng cho nhóm ở.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với không gian mở, công viên cây xanh cần phải phù hợp với chức năng sử dụng đất đã được duyệt.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với không gian mở, công viên cây xanh cần phải triệt để khai thác và bảo vệ cảnh quan tự nhiên khu vực

sông, kênh rạch, xung quanh hồ trong đô thị, ... đặc biệt phải giữ được tính đặc trưng, mỹ quan môi trường đô thị và đảm bảo phát triển bền vững.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với không gian mở, công viên cây xanh phải phù hợp và hài hòa với không gian kiến trúc và cảnh quan của khu vực và vùng kế cận

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với không gian mở, công viên cây xanh cần phải phù hợp và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực đã được phê duyệt (hệ thống đê sông...).

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với không gian mở, công viên cây xanh cần phải đảm bảo nguyên tắc kiểm soát phát triển đối với kiến trúc công trình trong khu vực.

*** Khu vực phần mở rộng (huyện An Dương):**

- Xác định không gian công viên cây xanh chính:

+ Khu vực cây xanh ven sông Rế.

+ Khu vực cây xanh-TDĐT quận tại Nam Sơn, An Đông.

- Xác định các không gian mở:

+ Không gian mở ven sông Rế: chức năng là cây xanh cảnh quan kết hợp cây xanh bảo vệ vệ sinh nguồn nước

+ Không gian mở dải vườn hoa trung tâm, nhà hát lớn thành phố: chức năng là công viên, cây xanh cảnh quan đô thị.

+ Không gian mở tại các nút giao thông: chức năng là vườn hoa

+ Không gian mở tại trung tâm các đơn vị ở: chức năng là công viên, cây xanh-TDĐT, sân chơi kết hợp các công trình dịch vụ tiện ích công cộng cho đơn vị ở.

+ Không gian mở tại các trung tâm nhóm ở: chức năng là vườn hoa, sân chơi kết hợp các công trình dịch vụ tiện ích công cộng cho nhóm ở.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với không gian mở, công viên cây xanh phải phù hợp với chức năng sử dụng đất đã được duyệt.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với không gian mở, công viên cây xanh cần phải triệt để khai thác và bảo vệ cảnh quan tự nhiên khu vực sông, kênh rạch, xung quanh hồ trong đô thị, ... đặc biệt phải giữ được tính đặc trưng, mỹ quan môi trường đô thị và đảm bảo phát triển bền vững.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với không gian mở, công viên cây xanh cần phải phù hợp và hài hòa với không gian kiến trúc và cảnh quan của khu vực và vùng kế cận.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với không gian mở, công viên cây xanh cần phải phù hợp và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực đã được phê duyệt (hệ thống đê sông...)

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với không gian mở, công viên cây xanh cần phải đảm bảo nguyên tắc kiểm soát phát triển đối với kiến trúc công trình trong khu vực.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 33. Kế hoạch thực hiện:

- Giao Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng, Ủy ban nhân dân huyện An Dương hướng dẫn, kiểm tra giám sát việc thực hiện Quy định này.

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng, Ủy ban nhân dân huyện An Dương có trách nhiệm lập kế hoạch tổ chức thực hiện Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025 để triển khai các Dự án.

Điều 34. Hiệu lực và điều khoản thi hành:

- Quy định này có hiệu lực thi hành sau khi Quyết định phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025 được ký.

- Các tổ chức và cá nhân vi phạm Quy định này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc các Sở, ban, ngành thành phố, Viện trưởng Viện Quy hoạch, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện An Dương, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan và các Chủ đầu tư trên địa bàn quận Hồng Bàng, huyện An Dương có trách nhiệm thực hiện Quy định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ



CHỦ TỊCH

Đương Anh Điền