

Số: 4337/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 11 tháng 7 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu và Quy định quản lý
theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An
đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

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

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 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 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về việc quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ ý kiến của Thường trực Thành ủy tại Văn bản số 379-CV/VPTU ngày 01/3/2016 về Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 768/QĐ-UBND ngày 14/5/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội quận Kiến An đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 1900/QĐ-UB ngày 22/8/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết quận Kiến An đến năm 2020;

Căn cứ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 đô thị hai bên sông Lạch Tray (đoạn từ cầu An Đồng đến Cầu Rào) đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1759/QĐ-UBND ngày 19/9/2007;

Căn cứ Quyết định số 627/QĐ-UB ngày 10/5/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết hai bên tuyến đường trục đô thị thuộc Dự án phát triển giao thông đô thị thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1038/QĐ-UBND ngày 11/7/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2025;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 29/TTr-SXD-QLQH ngày 26/5/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Vị trí:

- Phía Bắc giáp sông Lạch Tray, huyện An Dương và quận Lê Chân.
- Phía Nam giáp sông Đa Độ, huyện An Lão và huyện Kiến Thụy.
- Phía Đông giáp quận Dương Kinh.
- Phía Tây giáp thị trấn Trường Sơn, huyện An Lão.

2. Quy mô:

- Tổng diện tích đất đai: 2.958,00 ha.
- Quy mô dân số:
 - + Dân số hiện trạng (số liệu thống kê năm 2014) là 114.742 người.
 - + Dân số toàn quận đến năm 2025 là 195.200 người.

3. Tính chất đô thị:

- Là quận trung tâm của đô thị loại 1.
- Là trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa của quận và thành phố.
- Là khu đô thị sinh thái, khu du lịch dịch vụ và khu công nghiệp ven sông Lạch Tray.
 - Là khu trung tâm giáo dục đào tạo cấp thành phố và cấp vùng.
 - Có vị trí chiến lược quan trọng về an ninh quốc phòng.

4. Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (Ha)	TỶ LỆ	
			Đất trong khu dân dụng (%)	Đất dân dụng và ngoài dân dụng (%)
I	ĐẤT DÂN DỤNG	1.551,41	100,00	52,45

1	Đất công cộng cấp quận (<i>hành chính, văn hóa, y tế, giáo dục</i>)	47,22	3,04	
2	Đất dịch vụ, thương mại cấp quận (<i>trung tâm thương mại, nhà hàng, khách sạn, văn phòng cho thuê...</i>)	57,87	3,73	
3	Đất cây xanh - TDTT cấp quận	200,08	12,90	
4	Đất đơn vị ở	875,56	56,44	
	<i>Đất nhóm nhà ở (đất ở, sân chơi, giao thông nội bộ...)</i>	693,45		
	<i>Đất công cộng cấp đơn vị ở (hành chính, chợ, văn hóa, y tế, giáo dục)</i>	65,78		
	<i>Đất cây xanh - TDTT cấp đơn vị ở</i>	42,50		
	<i>Đất giao thông cấp nội bộ</i>	73,83		
5	Đất hỗn hợp (nhà ở, hành chính, dịch vụ...)	39,29	2,53	
6	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	331,39	21,36	
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	1.406,59		47,55
1	Đất công trình công cộng cấp thành phố, cấp vùng	90,66		
	<i>(hành chính, văn hóa, y tế, giáo dục)</i>			
2	Đất dịch vụ, thương mại cấp thành phố, cấp vùng (<i>trung tâm thương mại, nhà hàng, khách sạn, văn phòng cho thuê...</i>)	40,96		
3	Đất tiêu thủ công nghiệp	4,69		
4	Đất công nghiệp, kho tàng	25,99		
5	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	13,40		
6	Đất quốc phòng an ninh	334,41		
7	Đất nông nghiệp	403,04		
	<i>Đất sản xuất nông nghiệp (dự phòng phát triển đô thị)</i>	195,81		
	<i>Đất lâm nghiệp</i>	207,23		
8	Đất công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật và các khoáng cách an toàn	31,04		
9	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	25,46		
10	Đất dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng	95,73		

11	Đê và hành lang cách ly	58,35		
12	Đất giao thông đối ngoại	49,63		
13	Đất khác (mặt nước, cây xanh,...)	233,23		
	TỔNG ĐẤT = (I+II)	2.958,00		100,00

4.2. Quy hoạch đất dân dụng:

a) Đất công trình công cộng cấp quận: Tổng diện tích 47,22 ha.

- Đất trung tâm hành chính – chính trị:

+ Khu trung tâm hành chính – chính trị hiện trạng khoảng 1,55 ha tại phường Trần Thành Ngọ.

+ Quy hoạch giai đoạn sau di chuyển trung tâm hành chính – chính trị quận về phường Nam Sơn và phường Văn Đầu. Tổng diện tích khoảng 8,42 ha.

- Đất giáo dục - đào tạo: gồm 6 trường Phổ thông trung học được bố trí tại các phường: Đồng Hòa, Ngọc Sơn, Nam Sơn, Phù Liễn, Văn Đầu và 01 trung tâm giáo dục thường xuyên. Tổng diện tích khoảng 10,62 ha.

- Đất y tế: Được bố trí tại các phường: Trần Thành Ngọ, Phù Liễn, Ngọc Sơn và Nam Sơn. Tổng diện tích khoảng 5,90 ha.

- Đất văn hóa: gồm các công trình nhà văn hóa quận, nhà thiếu nhi, đài phát thanh, bưu điện, triển lãm... Quy mô: khoảng 5,55 ha.

- Ngoài ra có một số lô đất xây dựng các công trình công cộng cấp quận với chức năng hành chính, giáo dục, văn hóa, y tế có diện tích khoảng 15,18 ha nằm rải rác trên địa bàn quận.

b) Đất dịch vụ, thương mại cấp quận: Tổng diện tích: khoảng 57,87 ha bao gồm các công trình trung tâm thương mại, nhà hàng, khách sạn, văn phòng cho thuê...

c) Đất cây xanh – thể dục thể thao cấp quận: Tổng diện tích 200,08 ha.

Bao gồm đất trung tâm thể dục thể thao, công viên cây xanh, vườn hoa đường dạo.

d) Đất đơn vị ở: Tổng diện tích 875,56 ha.

- Quy hoạch đơn vị ở: Toàn quận chia làm 12 đơn vị ở, mỗi đơn vị ở tương đương cấp phường trên cơ sở sắp xếp lại địa giới hành chính 10 phường hiện nay, cụ thể:

+ Phường Nam Sơn: chia thành 02 phường.

+ Phường Văn Đầu: chia thành 02 phường.

+ 08 phường hiện trạng là: Quán Trữ, Bắc Sơn, Trần Thành Ngọ, Ngọc Sơn, Lãm Hà, Đồng Hòa, Phù Liễn, Tràng Minh.

- Đất công cộng: gồm các công trình hành chính; trạm y tế; trường học cấp 1, 2 và trường mẫu giáo, nhà trẻ; nhà văn hóa, thư viện; chợ và các công trình dịch vụ hàng ngày đặt tại trung tâm các đơn vị ở. Diện tích 65,78 ha.

- Đất nhóm nhà ở: Bao gồm đất nhóm nhà ở hiện trạng và nhóm nhà ở mới. Diện tích 693,45 ha.

- Đất cây xanh – sân tập luyện thể dục thể thao, mặt nước: Được bố trí phân tán tại trung tâm các đơn vị ở. Diện tích 42,50 ha.

- Đất giao thông nội bộ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Bao gồm đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở và bãi đỗ xe, các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ trong đơn vị ở. Diện tích 73,83 ha.

e) Quy hoạch đất hỗn hợp: Tổng diện tích 39,29 ha, gồm các chức năng: Cơ quan, trụ sở, văn phòng, thương mại, dịch vụ...

f) Quy hoạch đất giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích 331,39 ha.

Bao gồm các tuyến đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực, đường chính khu vực và đường khu vực; hệ thống đường sắt đô thị; hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật...

4.3. Quy hoạch đất ngoài dân dụng:

a) Quy hoạch đất công trình công cộng cấp thành phố, cấp vùng: Tổng diện tích 90,66 ha.

- Đất xây dựng các công trình hành chính, văn hóa: Trụ sở làm việc của Sở NN&PTNT, Chi cục Bảo vệ thực vật, Đài thiên văn Phù Liễn trên đỉnh núi Thiên Văn và Đài vệ tinh mặt đất gần ngã 5 Kiến An... Diện tích khoảng 12,6 ha.

- Đất giáo dục, bệnh viện: Diện tích khoảng 78,06 ha.

b) Quy hoạch đất dịch vụ, thương mại cấp thành phố, cấp vùng: Tổng diện tích khoảng 40,96 ha.

Bao gồm các trung tâm thương mại, khách sạn, nhà hàng, văn phòng cho thuê... được bố trí chủ yếu tại các nút giao trên đường trục chính đô thị (giao của trục đường Worlbank với trục đường có lộ giới 68,0m, các đường chính đô thị,...) và trên trục đường vành đai 3, đường Hoàng Thiết Tâm...

c) Quy hoạch đất tiểu thủ công nghiệp: Tổng diện tích 4,69 ha.

Khu làng nghề mộc truyền thống tại phường Nam Sơn: gồm 2,58 ha đất làng nghề hiện trạng và qui hoạch mở rộng khoảng 2,11 ha.

d) Quy hoạch đất công nghiệp – kho tàng: Tổng diện tích 25,99 ha.

- Giữ lại cụm công nghiệp Quán Trữ, diện tích 25,99 ha.

- Từng bước di chuyển các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp rải rác trên địa bàn quận vào các khu công nghiệp tập trung của thành phố trước năm 2025.

e) Quy hoạch đất di tích, tôn giáo – tín ngưỡng: Tổng diện tích 13,40ha.

f) Quy hoạch đất quốc phòng - an ninh: Tổng diện tích 334,41ha.

g) Quy hoạch đất nông nghiệp: Tổng diện tích 403,04 ha.

- Đất sản xuất nông nghiệp (dự phòng phát triển đô thị): Diện tích 195,81 ha; Vị trí chủ yếu ở phường Tràng Minh, phường Phù Liễn.

- Đất lâm nghiệp: 207,23 ha.

h) Quy hoạch đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và khoảng cách an toàn: Tổng diện tích 31,04 ha.

Bao gồm đất xây dựng trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, tuyến đường điện, đường sắt và hành lang bảo vệ...

i) Quy hoạch đất dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng: Tổng diện tích 95,73ha.

- Khu công viên rừng Thiên Văn đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

- Quy hoạch 01 khu Công viên Lịch sử - văn hóa – dân tộc tại phường Phù Liễn lấy di tích Núi Vọ làm chủ đề chính.

- Ngoài ra còn các khu dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng theo hướng sinh thái, đô thị xanh tại phường Tràng Minh, phường Phù Liễn và phía nam đường vành đai 3.

j) Quy hoạch đất đê và hành lang cách ly: Tổng diện tích 58,35 ha.

Bao gồm đất đê sông Lạch Tray và hành lang cây xanh cách ly.

k) Quy hoạch đất nghĩa trang, nghĩa địa: Tổng diện tích 25,46 ha.

Giữ nguyên quy mô hiện tại của nghĩa trang Cựu Viên, Kha Lâm, Đường Thu, Quán Trữ, Đường Xà và quy hoạch diện tích cây xanh cách ly. Quy hoạch mở rộng nghĩa trang Công Nông để đáp ứng nhu cầu an táng trên địa bàn Quận đến năm 2025. Không phát triển và từng bước di chuyển các nghĩa trang rải rác về nghĩa trang tập trung của thành phố tại Phi Liệt.

l) Quy hoạch đất khác (mặt nước, cây xanh, đồi núi...): Tổng diện tích 233,23 ha, gồm:

- Mặt nước các sông Lạch Tray, Đa Độ và hành lang bảo vệ nguồn nước.

- Hệ thống hành lang cây xanh ngoài đê sông Lạch Tray.

- Phần đất đồi núi còn lại trên núi Yên Ngựa, núi Thiên Văn...

m) Quy hoạch đất giao thông đối ngoại: Tổng diện tích 49,63 ha, gồm:

- Đường trục chính đô thị (đường World bank).

- Đường vành đai 2.

- Đường vành đai 3.
- Bến xe ô tô liên tỉnh phía Nam.

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

5.1. Bố cục không gian tổng thể:

- Cấu trúc không gian được tổ chức theo các tuyến trục trung tâm dạng bàn cờ.
- Không gian ở chủ yếu là công trình thấp tầng và trung tầng mật độ thấp.
- Không gian trong các khu ở, đơn vị ở được tổ chức theo cấu trúc điểm trung tâm.
- Các công trình di tích đình chùa được giữ gìn, tôn tạo và quản lý.
- Đối với khu vực làng xóm cũ cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh: mật độ xây dựng thấp.

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

Vùng 1: Vùng đô thị cũ, bao gồm các phường: Quán Trữ, Bắc Sơn, Trần Thành Ngọ, Ngọc Sơn:

- Bổ sung mạng đường khu vực, nâng cấp cải tạo hệ thống giao thông đã có.
- Cải tạo, bảo tồn có chọn lọc các công trình kiến trúc có giá trị.
- Định hướng bố cục kiến trúc cảnh quan, cây xanh, mặt nước theo hướng cải tạo, nâng cấp các trục cảnh quan hiện có.
- Đoạn ven sông Lạch Tray (từ phường Đồng Hòa đến khu các trường đào tạo dọc đường Lê Đại Thanh) thực hiện theo đề án quy hoạch Bờ nam sông Lạch Tray của Nikken Sekei đã được phê duyệt.
- Phát triển hoàn thiện, liên kết không gian các khu đô thị mới như chung cư Bắc Sơn, đô thị Tinh thành...

Vùng 2: Vùng đô thị mới phát triển: Đồng Hòa, Nam Sơn, Văn Đẩu, Phù Liễn, Tràng Minh:

- Hình thành cụm công trình dịch vụ thương mại du lịch và khách sạn, căn hộ hiện đại trên địa bàn phường Đồng Hòa tại nút đường trục đô thị.
- Vùng không gian Nam đường Vành đai 3 đến sông Đa Độ bao gồm hành lang bảo vệ nguồn nước sông Đa Độ, cây xanh mặt nước cảnh quan, phát triển vùng du lịch đồng quê, vùng nông nghiệp sạch theo hướng công nghệ cao.
- Quy hoạch không gian khu di tích núi Vọ với các khu dịch vụ du lịch kết hợp với không gian thương mại dịch vụ tại nút đường nối QL5-QL10 và đường Vành đai 3.
- Hình thành không gian thương mại dịch vụ tại nút giao đường Vành đai 3 và đường Trần Tất Văn.

- Hoàn thiện đơn vị ở theo mô hình nhà vườn, biệt thự,... cải tạo các khu nhà ở hiện có theo hướng hiện đại và đồng bộ.

6. Thiết kế đô thị:

6.1. Thiết kế đô thị khu vực trung tâm:

- Cải tạo khu nhà ở: Hạ thấp mật độ người ở, tăng cường trang bị kỹ thuật và bổ sung những công trình phục vụ công cộng cần thiết; đưa không gian cây xanh vào lõi của các ô phố.

- Cải tạo hệ thống giao thông: Mở rộng các tuyến đường phố chính, tăng cường thiết bị chiếu sáng, trồng cây xanh bóng mát trên tuyến đường.

- Cải tạo mạng lưới công trình công cộng: Kết hợp việc tận dụng các cơ sở cũ và bổ sung các cơ sở mới.

6.2. Thiết kế đô thị dọc các trục đường chính:

a) Cây xanh cho các trục đường chính:

- Khai thác tối đa chủng loại cây xanh sẵn có tại địa phương.

- Trồng tạo điểm nhấn, tạo tuyến trong không gian.

- Lựa chọn chủng loại cây phù hợp với điều kiện môi trường ở, thuận tiện cho việc chăm sóc, thay thế.

b) Các tuyến đường sông, mặt nước cần bảo tồn cảnh quan tự nhiên:

Sông Đa độ, sông Lạch Tray, kênh Đò Vọ, Kênh Mỹ Khê, đầm, hồ điều hòa.

6.3. Các khu vực không gian mở:

- Ven sông Đa Độ: chức năng là công viên, cây xanh cảnh quan ven sông kết hợp với cây xanh bảo vệ nguồn nước.

- Ven sông Lạch Tray: chức năng là cây xanh cảnh quan kết hợp cây xanh thể thao của đô thị ven sông.

- Ven kênh Đò Vọ, kênh Mỹ Khê: chức năng là cây xanh cảnh quan kết hợp mặt nước kết nối các hồ điều hòa.

- Tại các nút giao thông: chức năng là vườn hoa.

- Tại trung tâm các đơn vị ở, nhóm nhà ở: chức năng là cây xanh-TDĐT, sân chơi kết hợp các công trình dịch vụ tiện ích công cộng cho đơn vị ở, nhóm nhà ở.

6.4. Các công trình điểm nhấn:

- Ở các vị trí nút giao thông chính: Bố trí các tổ hợp công trình thương mại - dịch vụ cao tầng kết hợp cây xanh, không gian mở tạo tầm nhìn rộng.

- Ở các trung tâm đơn vị ở: Bố trí các công trình công cộng đơn vị ở, thương mại, dịch vụ với tầng cao 5-7 tầng kết hợp cây xanh-TDĐT.

- Ở các trung tâm nhóm ở: Bố trí các công trình nhà trẻ, mẫu giáo và thương mại, dịch vụ với tầng cao 3-5 tầng kết hợp vườn hoa, sân chơi.

- Ở các khu vực cây xanh-TDĐT: Bố trí các công trình thể thao, nhà thi đấu, sân vận động kết hợp cây xanh, hồ nước cảnh quan.

6.5. Khu vực các ô phố cũ:

- Ranh giới: Phía Bắc giáp sông Lạch Tray, phía Nam giáp ngã năm Kiên An, phía Tây giáp đường Phan Đăng Lưu, phía Đông núi Thiên Văn.

- Giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh, mặt nước, tiện ích đô thị:

+ Tăng cường bổ sung cây xanh, mặt nước vào lõi các ô phố một cách tối đa.

+ Tổ chức kết hợp tiện ích đô thị với cây xanh nhằm tạo cảnh quan đẹp, hợp lý và thuận tiện cho người sử dụng.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

7.1.1. Cốt nền xây dựng (hệ cao độ Lục địa):

- Cao độ nền khu vực dân cư hiện có: khi cải tạo sửa chữa sẽ nâng cốt nền cho phù hợp với cốt nền chung +2,30m.

- Cốt nền xây dựng khu vực mới: +2,30m ÷ +2,50m.

- Khu vực ngoài đô: Giữ nguyên theo hiện trạng nhằm tạo hành lang thoát lũ.

7.1.2. Thoát nước mưa:

a) Phân lưu vực thoát nước:

Trên địa bàn Quận được phân chia làm 07 lưu vực thoát nước.

- Lưu vực 1:

+ Phía Bắc phường Lãm Hà, được giới hạn bởi đường Trường Chinh và đến sông Lạch Tray. Diện tích F=127,9 ha.

+ Hướng thoát nước: Nước mưa thoát gián tiếp kết hợp trực tiếp ra sông Lạch Tray thông qua hồ điều hòa Lãm Hà và cống ngăn triều số 2.

- Lưu vực 2:

+ Giới hạn bởi đường trục đô thị (đường WB), đường Trường Chinh và sông Lạch Tray. Diện tích F=163,4 ha.

Hướng thoát nước: Nước mưa thoát gián tiếp qua hồ điều hòa Đồng Hòa rồi thoát ra sông Lạch Tray thông qua cống ngăn triều số 1.

- Lưu vực 3:

+ Giới hạn bởi núi Thiên Văn, núi Cự Viên, đường Trường Chinh, sông Lạch Tray. Diện tích $F=244$ ha.

+ Hướng thoát nước: Nước mưa thoát gián tiếp ra sông Lạch Tray thông qua cống ngăn triều số 3 và cống ngăn triều X3.

- Lưu vực 4:

+ Giới hạn bởi đường Nguyễn Lương Bằng, núi Thiên Văn, núi Cự Viên, đường Trường Chinh, đường Trục đô thị (đường WB), kênh Mỹ Khê. Diện tích $F=870$ ha.

+ Hướng thoát nước: Nước mưa thoát về 04 hồ điều hòa dự kiến (Nam Sơn 1, Nam Sơn 2, Văn Đầu 1, Văn Đầu 2) ra kênh Mỹ Khê rồi thoát ra sông Lạch Tray thông qua cống Mỹ Khê.

- Lưu vực 5:

+ Giới hạn bởi núi Cột Cờ, núi Thiên Văn, đường Hoàng Thiết Tâm, đến ranh giới huyện An Lão. Diện tích $F=493$ ha.

+ Hướng thoát nước: Nước mưa thoát gián tiếp qua 04 hồ điều hòa (hồ Hạnh Phúc, hồ Tây Sơn, hồ Sân bay, hồ ông Hẫu) sau đó thoát ra sông Lạch Tray qua cống ngăn triều Tràng Than và Xóm Đáy.

- Lưu vực 6:

+ Giới hạn bởi núi Cột Cờ, đường Nguyễn Lương Bằng, đường trục chính đô thị quận Kiến An, sông Đa Độ. Diện tích $F=526$ ha.

+ Hướng thoát nước: Nước mưa thoát gián tiếp qua hồ điều hòa (Cột Cờ và Tràng Minh), ra kênh Đồ Vọ sau đó thoát ra sông Lạch Tray.

- Lưu vực 7:

+ Giới hạn bởi đường trục chính đô thị quận Kiến An, đường Nguyễn Lương Bằng và sông Đa Độ. Diện tích $F=463$ ha.

+ Hướng thoát nước: Nước mưa thoát về hồ điều hòa Văn Đầu – Phù Liễn, kênh Mỹ Khê sau đó thoát ra Lạch Tray thông qua cống ngăn triều Mỹ Khê.

b) Hệ thống kênh mương, hồ điều hòa:

- Cải tạo nâng cấp: Kênh Mỹ Khê, $B=20\div 40$ m; Kênh Đồ Vọ, $B=15$ m.

- Xây dựng các tuyến kênh kết nối hồ điều hòa với kênh Đồ Vọ, kênh Mỹ Khê, sông Lạch Tray, $B=10\div 30$ m.

- Quy hoạch các hồ điều hòa: Hồ Lãm Hà ($F=4,24$ ha); hồ Đồng Hòa ($F=7,22$ ha); hồ Nam Sơn 1 ($F=5,63$ ha); hồ Nam Sơn 2 ($F=5,01$ ha); hồ Văn Đầu

1(F=1,15ha); hồ Văn Đầu 2 (F= 4,3ha); hồ Tây Sơn (F=2,0ha); hồ Sân bay (F=10,02ha); hồ Tràng Minh (F=10,32ha); hồ Văn Đầu – Phù Liễn (F=7,47 ha).

c) Mạng lưới cống thoát:

- Cống thoát nước được thiết kế theo kiểu tự chảy, sử dụng cống tròn bê tông cốt thép từ D500 đến D2000mm và cống hộp kết hợp BxH =1000x1500 mm.

- Giữ nguyên và nâng cấp các tuyến cống thoát nước mưa hiện có trên các tuyến đường Trường Chinh, Lê Duẩn, Nguyễn Lương Bằng, Trần Thành Ngọ.

- Xây dựng mới các tuyến cống chính với tổng chiều dài khoảng 41,66km.

d) Hệ thống đê:

- Tuyến Đê hữu sông Lạch Tray được nắn chỉnh phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và thoát lũ, thân đê được cứng hóa; các đoạn đê sát sông được thiết kế bằng tường bê tông cốt thép.

7.2. Quy hoạch giao thông:

7.2.1. Giao thông đối ngoại:

a) Đường hàng không:

- Sân bay Kiến An sân bay quân sự cấp 2, chiều dài đường băng L=2,6km; chiều rộng B=45m.

b) Giao thông đường thủy:

- Cải tạo, nâng cấp sông Lạch Tray đạt tiêu chuẩn sông cấp III.

- Quy hoạch 04 bến du thuyền trên sông Lạch Tray.

c) Giao thông đường bộ:

- Đường trục chính đô thị (đường WB), lộ giới 50,5m.

- Đường vành đai 2 và đường vành đai 3, lộ giới 68,0m.

- Xây dựng 01 bến xe khách liên tỉnh phường Tràng Minh (loại 1), S=3,02ha.

7.2.2. Giao thông đô thị:

a) Các tuyến đường đô thị:

- Cải tạo, nâng cấp các tuyến đường hiện có: với lộ giới từ 9,0m đến 32,0m.

- Quy hoạch các tuyến đường mới:

+ Đường chính đô thị (đường nối Quốc lộ 5 - Quốc lộ 10): lộ giới 50,5m.

+ Đường chính đô thị kết nối quận Kiến An với quận Lê Chân, huyện An Dương, huyện Kiến Thụy và quận Dương Kinh, lộ giới từ 33m đến 43,0m.

+ Đường ven đê sông Lạch Tray, lộ giới 25,0m đến 33,0m.

+ Các tuyến đường khu vực, lộ giới từ 17,5m đến 25,0m.

- Bãi đỗ xe:

+ Quy hoạch 36 bãi đỗ xe tập trung, diện tích 16,22ha.

b) Hệ thống Cầu qua sông: Tổng cộng 09 cầu.

- Cầu qua sông Lạch Tray: 07 cầu.

+ Cải tạo, nâng cấp 02 cầu: Cầu Kiến An và cầu Niệm.

+ Quy hoạch 05 cầu mới: Cầu số 1, cầu số 2, cầu số 3, cầu Đồng Khê và cầu Niệm 2.

- Cầu qua sông Đa Độ: 02 cầu.

+ Cải tạo, nâng cấp cầu Nguyệt Áng.

+ Quy hoạch 01 cầu mới: Cầu số 4.

c) Nút giao thông liên thông khác cốt: Bố trí 03 nút.

- Nút giao giữa đường WB với đường nối Quốc lộ 5 - Quốc lộ 10.

- Nút giao giữa đường nối Quốc lộ 5 - Quốc lộ 10 với đường vành đai 3.

- Nút giao giữa đường vành đai 3 với đường Trần Tất Văn.

d) Giao thông công cộng:

- Đường sắt đô thị: quy hoạch 04 tuyến.

+ Tuyến số 03 (đi trên cao): Từ Thủy Nguyên - An Dương - Kiến An - Dương Kinh - Đồ Sơn.

+ Tuyến số 04 (đi ngầm và đi trên cao): Từ Ngô Quyền - Lê Chân - Kiến An - Dương Kinh - Cảng cửa ngõ quốc tế Hải Phòng.

+ Tuyến số 05 (đi ngầm): Từ An Dương - Kiến An - Kiến Thụy - sân bay quốc tế Vùng dự kiến.

+ Tuyến số 06 (đi ngầm): Từ huyện An Dương - Kiến An - Hải An.

- Mạng lưới ô tô buýt: 07 tuyến.

+ Cải tạo, nâng cấp 03 tuyến (tuyến số 02, 05 và 06).

+ Quy hoạch mới 04 tuyến: Tuyến Đường trục WB - Đường Vành đai 2; Trục đường 35m – đường Trần Nhân Tông – ngã 5 Kiến An- Phan Đăng Lưu – Hoàng Quốc Việt; Trục đường 40m; trục Đường vành đai 3 qua địa bàn quận.

7.3. Quy hoạch cấp nước:

a) Nguồn nước:

- Từ nhà máy nước Cầu Nguyệt, kết hợp với nhà máy nước Hưng Đạo, quận Dương Kinh.

b) Mạng lưới đường ống cấp nước:

- Mạng lưới cấp nước sinh hoạt, sản xuất kết hợp cấp nước chữa cháy.

- Mạng lưới tuyến ống chính được tổ chức theo mạng vòng, tuyến ống phân phối được tổ chức theo mạng vòng kết hợp mạng nhánh.

- Ống cấp nước có đường kính $\Phi 100 \div \Phi 600$, được làm bằng gang và HDPE, đỉnh cống cách cốt nền xây dựng $0,7m \div 1,2m$.

- Bố trí các họng cứu hỏa trên các tuyến đường giao thông với khoảng cách 150m/trụ.

7.4. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

a) Nguồn cấp:

- Giai đoạn đầu: Trạm biến áp 220/110kV Đồng Hòa; Trạm biến áp 110/35(22)/6kV Kiến An; Trạm biến áp dự kiến 110/22kV Quán Trữ.

- Giai đoạn sau: Trạm biến áp 220/110kV Đồng Hòa; Trạm biến áp 110/35(22)/6kV Kiến An dự kiến nâng công suất lên 2x63MVA; Trạm biến áp 110/22kV Quán Trữ; Kết hợp với trạm biến áp 220/110kV Phấn Dũng (Dương Kinh).

b) Trạm biến áp:

- Xây mới trạm biến áp 110/22kV Quán Trữ (trạm kín), công suất 2x40MVA.

- Tổng số trạm biến áp 22/0,4kV: 573 trạm, công suất từ 250-630kVA, trong đó:

+ Cải tạo, nâng cấp 169 trạm biến áp phụ tải treo hiện có bằng các trạm kiốt hoặc xây.

+ Giữ nguyên 84 trạm biến áp xây.

+ Xây mới 320 trạm phụ tải.

c) Lưới điện:

- Lưới điện 110kV, 220kV: Giữ nguyên hướng tuyến hiện có đồng thời đảm bảo an toàn hành lang lưới điện theo qui định hiện hành.

- Lưới điện 22kV.

+ Thống nhất lưới trung áp 22kV trên toàn quận, hạ ngầm tất cả các đường dây nổi hiện có thành cáp ngầm.

- Lưới điện 0,4kV.

+ Giai đoạn đầu: Hạ ngầm lưới điện 0,4kV tại các đường chính và các khu đô thị hiện có.

+ Giai đoạn sau: Hạ ngầm toàn bộ hệ thống lưới điện 0,4kV trên địa bàn quận.

d) Chiếu sáng đô thị:

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

- Đối với các tuyến đường giao thông có dải phân cách ở giữa ($\geq 1,5m$ và $< 6m$), đèn chiếu sáng được bố trí ở giữa dải phân cách và dùng loại đèn chiếu sáng cần kép.

7.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

7.5.1. Hệ thống thoát nước thải:

a) Hình thức thoát nước:

- Đối với khu vực dân cư đô thị cũ, giai đoạn đầu sử dụng mạng lưới cống thoát nước chung theo như hiện trạng, giai đoạn sau sử dụng mạng lưới cống thoát nước thải tách riêng hoàn toàn.

- Đối với khu vực xây dựng mới, xây dựng hệ thống cống thoát nước thải tách riêng hệ thống thoát nước mưa.

b) Phân chia lưu vực thoát nước thải:

Quận Kiến An được chia làm 2 lưu vực thoát nước:

- Lưu vực 01: gồm khu vực phía Đông đường nối Quốc lộ 5-Quốc lộ 10 và phía Nam đường trục chính đô thị, phường Tràng Minh và một phần phường Phù Liễn. Toàn bộ lượng nước thải của lưu vực này thoát về khu xử lý nước thải Đa Phúc, quận Dương Kinh.

- Lưu vực 02: khu vực còn lại của quận. Toàn bộ lượng nước thải của lưu vực thoát về khu xử lý nước thải Quán Trữ.

c) Giải pháp thoát nước thải: Nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường.

d) Mạng lưới cống thoát: Bố trí các tuyến cống thoát nước thải có đường kính D300÷D800, chôn dưới vỉa hè, cách mặt đất tối thiểu 0,7m.

7.5.2. Vệ sinh môi trường:

a) Chất thải rắn:

- Chất thải rắn sinh hoạt:

+ Giai đoạn đầu: Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển đưa về khu xử lý chất thải rắn Tràng Cát.

+ Giai đoạn sau: Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố.

- Chất thải rắn công nghiệp và chất thải rắn y tế: Phần không độc hại được thu gom xử lý cùng chất thải rắn sinh hoạt; Phần độc hại được xử lý riêng theo quy định.

b) Nghĩa trang:

- Không phát triển mở rộng các nghĩa trang: Cự Viên, Kha Lâm, Đường Xá, Đường Thụ, Mạ Dầm, Đầu Sơn 4.

- Di chuyển nghĩa trang Trảng Minh, nghĩa trang Phù Liễn và các nghĩa trang, nghĩa địa rải rác trên địa bàn quận về nghĩa trang tập trung của thành phố.

- Quy hoạch mở rộng thêm nghĩa trang Công Nông để đáp ứng nhu cầu an táng trên địa bàn Quận đến năm 2025. Các mộ phần phát sinh sau 2025 sẽ được an táng tại nghĩa trang tập trung của Thành phố.

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

7.6.1. Viễn thông:

a) Nguồn tín hiệu: Được lấy từ tổng đài Kiến An, Quán Trữ, Nam Sơn hiện có và các tổng đài dự kiến.

b) Giải pháp quy hoạch:

- Chuyển mạch: Mở rộng dung lượng tổng đài điều hành Kiến An và xây dựng thành trung tâm thông tin của Quận.

- Truyền dẫn: Nâng cao chất lượng truyền dẫn cáp quang, tiếp tục đầu tư các tuyến cáp quang mới và hoàn thiện mạch vòng để nâng độ tin cậy cho mạng thông tin, tạo điều kiện mở rộng các loại hình dịch vụ như truyền hình cáp, internet băng thông rộng, video phone,...

- 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.

7.6.2. 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.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050.

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

- Ủy ban nhân dân quận Kiến An có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 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 1900/QĐ-UB ngày 22/8/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết quận Kiến An đến năm 2020.

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 và Thể thao, Du lịch, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Kiến An; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường trên địa bàn quận Kiến An và Thủ trưởng các ngành, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định thi hành./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
CHỦ TỊCH

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.



Nguyễn Văn Tùng

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo Đồ án Quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Kiến An
đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 11/11/2016
của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

Phần I QUY ĐỊNH CHUNG MỞ ĐẦU

Điều 1.

Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Kiến An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 được ban hành kèm theo Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 11/11/2016 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 Kiến An, bảo vệ và phát huy giá trị cảnh quan đô thị; quy định cụ thể trách nhiệm của các cấp chính quyền.

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 và Ủy ban nhân dân quận Kiến An 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 Kiến An, Ủy ban nhân các phường, 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 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 địa phương thực hiện các quy định.

- Ủy ban nhân dân quận Kiến An xác định các khu vực ưu tiên: chỉnh trang cải tạo, lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện lập 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, Ủy ban nhân dân phường 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 Kiến An tham mưu giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Kiến An, thực hiện nhiệm vụ trên theo hướng dẫn nghiệp vụ của Sở Xây dựng.

- Các chủ đầu tư và chủ sở hữu 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 QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000 QUẬN KIẾN AN ĐẾN NĂM 2025, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050.

Điều 4. Quy định chung ranh giới.

Quận Kiến An nằm ở cửa ngõ phía Tây Nam thành phố, cách trung tâm thành phố Hải Phòng khoảng 10 km, bao gồm 10 phường: Lãm Hà, Quán Trữ, Đồng Hòa, Bắc Sơn, Nam Sơn, Trần Thành Ngọ, Văn Đẩu, Ngọc Sơn, Phù Liễn, Tràng Minh:

+ Phía Bắc giáp sông Lạch Tray, huyện An Dương, quận Lê Chân.

+ Phía Nam giáp sông Đa Độ, huyện An Lão, Kiến Thụy.

+ Phía Đông giáp quận Dương Kinh.

+ Phía Tây giáp thị trấn Trường Sơn, huyện An Lão.

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

+ Tổng diện tích: 2.958,00 ha.

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 của quận và thành phố.
- + Là trung tâm thương mại, dịch vụ của Vùng Duyên hải Bắc bộ.
- + Là đầu mối giao thông đối ngoại đường bộ, đường sắt, đường thủy, đường hàng không.
- + Là khu đô thị sinh thái, khu du lịch dịch vụ và khu công nghiệp ven sông Lạch Tray.
- + Là khu trung tâm giáo dục đào tạo cấp thành phố và cấp vùng.
- + Có vị trí chiến lược quan trọng về an ninh quốc phòng.

Chức năng đô thị từng vùng:

- + Vùng 1: Khu đô thị trung tâm với các công trình hành chính, chính trị và tiện ích công cộng cấp Thành phố và cấp Quận; Khu ở đô thị, khu giáo dục và đào tạo, khu du lịch dịch vụ và công nghiệp.
- + Vùng 2: Khu cận trung tâm đang tự đô thị hóa, hình thành các khu nhà ở sinh thái. Tại đây đang chuyển dịch cơ cấu lao động từ sản xuất nông nghiệp sang trồng rau sạch và nuôi trồng thủy sản.

Điều 7. Quy định chung về dân số.

Xác định quy mô dân số toàn quận Kiến An đến năm 2025 là 195.200 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 cũng như 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 gân: 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.

- 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 thì 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 năm 2050 và đồ án Quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 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 Quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Kiến An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 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 và 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 Phân khu 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, sẽ từng bước được di chuyển về nghĩa trang tập trung của thành phố. Trong giai đoạn quá độ: Giữ nguyên quy mô hiện tại của nghĩa trang Cựu Viên, Kha Lâm, Đường Thụ, Quán Trữ, Đường Xà, tổ chức lại thành các khu khang trang, sạch sẽ, bố trí hành lang cây xanh cách ly, hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường. Quy hoạch mở rộng nghĩa trang Công Nông để đáp ứng nhu cầu an táng trên địa bàn Quận đến năm 2025

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 Phân khu 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.

- Tổng diện tích: 2.958,00 ha.
- + Đất dân dụng: 1.554,02 ha.
- + Đất ngoài dân dụng: 1.403,98 ha.

2. Quy định về mật độ dân cư.

Mật độ dân cư trên đất ở là 125 người/ha (tính theo tổng diện tích đất dân dụng là 1.551,41 ha).

3. Quy định về ranh giới đơn vị ở.

Toàn bộ quận phân thành 12 đơn vị ở, mỗi đơn vị ở tương đương cấp phường trên cơ sở sắp xếp lại địa giới hành chính 10 phường hiện nay. trong đó:

+ Phường Nam Sơn: chia thành 02 phường.

+ Phường Văn Đầu: chia thành 02 phường.

+ Các phường còn lại giữ nguyên: Quán Trữ, Bắc Sơn, Trần Thành Ngọ, Ngọc Sơn, Lãm Hà, Đồng Hòa, Phù Liễn, Tràng Minh.

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

- Đối với khu ở cao tầng:

+ Tầng cao tối đa: 25 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Đối với khu ở tầng cao trung bình:

+ Tầng cao tối đa: 11 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Đối với khu ở thấp tầng:

+ Tầng cao tối đa: 5 tầng.

+ Mật độ xây dựng: 60%.

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, tạo nên diện 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 hòa, 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... Chúng chịu ảnh hưởng trực tiếp của thời tiết, đặc biệt đối với khí hậu của vùng biển nên chúng 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 cũng nên được nghiên cứu, chú ý công tác bảo trì, duy tu và sử dụng màu sắc hài hòa 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...Nên 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, bưu 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.

- Đối với khu công cộng cấp thành phố, cấp vùng: Quy mô khoảng 90,66 ha, bao gồm đất xây dựng các công trình hành chính, giáo dục, văn hóa, y tế.

+ Đất xây dựng các công trình hành chính ngoài cấp quản lý hành chính của đô thị: Trụ sở làm việc của Sở NN&PTNT trên địa bàn phường Trần Thành Ngọ, Chi cục bảo vệ thực vật, Đài thiên văn Phù Liễn trên đỉnh núi Thiên Văn và Đài vệ tinh mặt đất gần ngã 5 Kiến An.

+ Đất giáo dục, bệnh viện chuyên ngành cấp thành phố, cấp vùng: là các công trình được xây dựng kiên cố, kiến trúc hiện đại, tầng cao trung bình là 3,5 tầng, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật...là các công trình điểm nhấn cho khu vực. Tiêu biểu có các cụm công trình trường Đại học Hải Phòng, trường Cao đẳng Cộng đồng, trường Cao đẳng nghề Bách nghệ...

- Đối với khu công cộng cấp quận:

Trung tâm hành chính – chính trị quận:

Đất trung tâm hành chính – chính trị quận với diện tích khoảng 9,97 ha, bao gồm khu trung tâm hành chính – chính trị hiện trạng tại phường Trần Thành Ngọ và đất dự trữ phát triển giai đoạn sau khi di chuyển trung tâm hành chính quận tại phường Nam Sơn, ngoài ra còn trụ sở làm việc của Tòa án, Thi hành án...có vị trí thuộc phường Văn Đẩu.

Công trình giáo dục:

Gồm 6 trường PTTH và 01 trung tâm giáo dục thường xuyên tại phường Văn Đẩu. Tổng quy mô: khoảng 10,62 ha. Cụ thể: Trường PTTH Đồng Hòa giữ nguyên vị trí và quy mô, trường PTTH Kiến An và trường Phan Đăng Lưu kết hợp thành 01 trường, bổ sung thêm 04 trường PTTH mới đặt tại các phường Đồng Hòa, Nam Sơn, Phù Liễn, Văn Đẩu.

Công trình y tế:

Gồm một trung tâm y tế quận tại phường Trần Thành Ngọ, bệnh viện Đa khoa Kiến An đặt tại phường Phù Liễn, bệnh viện tư nhân Hồng Đức tại phường Ngọc Sơn và một trung tâm y tế quận dự kiến xây dựng tại phường Nam Sơn. Quy mô: khoảng 5,90 ha.

Công trình văn hóa:

Là các công trình như nhà văn hóa quận, nhà thiếu nhi, đài phát thanh, bưu điện, triển lãm... được bố trí tập trung trên trục đường đầu nối quốc lộ 5-quốc lộ 10. Quy mô: khoảng 5,55 ha.

Công trình thương mại, dịch vụ:

+ Các công trình như chợ, trung tâm thương mại dịch vụ... phục vụ cho nhu cầu của nhân dân trên địa bàn quận. Ngoài khu vực đô thị cũ đã ổn định về cơ cấu, các công trình công cộng mới được đặt tại trung tâm các khu ở hay tại các trục đường lớn.

- 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.

- Đối với khu công cộng thành phố: diện tích khoảng 90,66 ha.

- Đối với khu công cộng cấp quận: diện tích khoảng 47,22 ha.

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

- Đối với khu công cộng cấp thành phố:

+ Tầng cao tối đa: 25 tầng

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%

- Đối với khu công cộng cấp quận:

+ Tầng cao tối đa: 15 tầng

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%

- Đối với khu công cộng cấp đơn vị ở:

+ Tầng cao tối đa: 9 tầng

+ Mật độ xây dựng trung bình: 50%

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, mật độ cây xanh trong khuôn viên lô đất phù hợp với quy chuẩn xây dựng của Việt Nam. Tuy nhiên, đối với khu vực trung tâm đô thị cũ 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, gần 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 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 hoạch cụ thể về khu dịch vụ thương mại.

1. Quy định về ranh giới

- Đối với khu dịch vụ thương mại cấp thành phố, cấp vùng: Được bố trí chủ yếu tại các nút giao trên đường trục chính đô thị (giao của trục đường Worlbank với trục đường có lộ giới 68,0m, các đường chính đô thị,...) và trên trục đường vành đai 3, đường Hoàng Thiết Tâm... Các công trình có hình thức hợp khối hiện đại, quy mô và công năng hợp lý bao gồm: trung tâm thương mại, khách sạn, nhà hàng, văn phòng cho thuê... làm điểm nhấn cho khu vực. Quy mô: khoảng 40,96 ha.

- Đất dịch vụ, thương mại cấp quận: Gồm các công trình trung tâm thương mại, nhà hàng, khách sạn, văn phòng cho thuê.... phục vụ cho nhu cầu của nhân dân trên địa bàn quận. Ngoài khu vực đô thị cũ đã ổn định về cơ cấu, các công trình công cộng mới được đặt tại trung tâm các khu ở hay tại các trục đường lớn. Quy mô: khoảng 57,87 ha.

2. Quy định về diện tích đất

- Đối với khu dịch vụ thương mại cấp thành phố, cấp vùng: diện tích khoảng 40,96 ha.

- Đối với khu dịch vụ thương mại cấp quận: diện tích khoảng 57,87 ha.

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

- Đối với khu dịch vụ thương mại cấp thành phố, cấp vùng:

+ Tầng cao tối đa: 25 tầng

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%

- Đối với khu dịch vụ thương mại cấp quận:

+ Tầng cao tối đa: 15 tầng

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%

- Đối với khu công cộng cấp đơn vị ở:

+ Tầng cao tối đa: 9 tầng

+ Mật độ xây dựng trung bình: 50%

4. Quy định về nguyên tắc kiểm soát phát triển

- Kiểm soát, phát triển về sử dụng đất khu dịch vụ thương mại 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 dịch vụ thương mại phải tuân theo các quy định về quy hoạch kiến trúc khu dịch vụ thương mại.

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

- Việc xây dựng công trình trong các khu dịch vụ thương mại 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, mật độ cây xanh trong khuôn viên lô đất phù hợp với quy chuẩn xây dựng của Việt Nam. Tuy nhiên, đối với khu vực trung tâm đô thị cũ 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, gần 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, 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 dịch vụ thương mại phải có vườn hoa, bãi đỗ xe và hệ thống vườn cây xanh bổ trợ.

- Trong các khu dịch vụ thương mại 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 khu cây xanh - thể dục thể thao.

1. Quy định về ranh giới.

- Đất cây xanh công viên, TDTT cấp thành phố.

+ Mặt nước các sông Lạch Tray, sông Đa Độ và hành lang bảo vệ nguồn nước.

+ Hệ thống hành lang cây xanh ngoài đê sông Lạch Tray.

+ Phần đất đồi núi còn lại trên núi Yên Ngựa, núi Thiên Văn...

- Đất cây xanh, TDTT cấp quận.

+ Quy hoạch bố trí 03 khu trung tâm thể dục thể thao cấp quận tại: phường Đồng Hòa, phường Quán Trữ và phường Trần Thành Ngọ (ngã 5 Kiến An). Ngoài ra, trên địa bàn quận còn có 04 sân vận động nằm trong khuôn viên trường Đại học Hải Phòng, Trung tâm thể dục thể thao quân khu 3 và Bộ tổng tư lệnh quân khu 3...

+ Hình thành hệ thống hồ điều hòa tại trung tâm các phường: Quán Trữ, Nam Sơn, Văn Đẩu, Phù Liễn và Tràng Minh.

+ Quy hoạch hệ thống cây xanh phía Nam sông Lạch Tray; hệ thống cây xanh hai bên tuyến kênh mương nội vùng kết hợp với đường đi bộ nhằm tạo ra không gian vui chơi, giải trí trong lành cho người dân trong khu vực.

+ Hình thành mạng lưới liên kết cây xanh trên cơ sở phát triển hệ, mảng xanh dọc tuyến kênh Mỹ Khê và các kênh nội đồng như những trục xanh dẫn hướng kết nối với các khu vực cây xanh tự nhiên và hệ thống đồi núi – mặt nước; hệ thống không gian cây xanh mặt nước đan xen đáp ứng mục tiêu xây dựng đô thị hướng tới mô hình đô thị sinh thái bền vững.

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

2. Quy định về quy mô diện tích.

- Đất cây xanh- thể dục thể thao cấp quận: khoảng 200,08 ha.

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 cần 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, bur 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 22. Quy định cụ thể về các khu công nghiệp kho tàng.

1. Quy định về ranh giới.

- Cụm công nghiệp Quán Trữ trên địa bàn phường Quán Trữ. Trong đó, các công trình nhà máy, xí nghiệp đảm bảo được các yêu cầu về cách ly với khu dân cư, vệ sinh môi trường, an toàn lao động, phòng chống cháy nổ...

- Các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp khác từng bước di chuyển vào các khu công nghiệp tập trung của thành phố trước năm 2025.

2. Quy định về quy mô diện tích.

- Đất công nghiệp: Quy mô 25,99 ha.

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

- Tầng cao tối đa: 5 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: Tuân thủ theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

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 cụm công nghiệp kho tàng 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 di tích lịch sử tôn giáo.

1. Quy định về ranh giới.

Đất di tích, tôn giáo – tín ngưỡng là các công trình như đền, đình, chùa, miếu, nhà thờ... nằm trên địa bàn quận bao gồm cả hành lang bảo vệ các công trình di tích này theo Luật định.

2. Quy định về quy mô diện tích.

Các khu di tích lịch sử tôn giáo: diện tích 13,40ha.

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 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.

- 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, buru 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 24. Quy định cụ thể về khu an ninh quốc phòng.

1. Quy định về ranh giới.

Các công trình quốc phòng như Bộ Tư lệnh quân khu 3, trường dạy nghề quân khu 3, trạm sửa chữa Trung Dũng, Ban chỉ huy quân sự quận, các doanh trại quân đội...

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

Các khu an ninh quốc phòng, diện tích: 334,41ha.

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 25. Quy định cụ thể về dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng.

1. Quy định về ranh giới.

- Gồm công viên rừng Thiên Văn đã được UBND thành phố phê duyệt, trải dài trên địa bàn các phường Trần Thành Ngọ, Bắc Sơn, Văn Đẩu, Nam Sơn; Quy hoạch 01 khu Công viên Lịch sử - văn hóa – dân tộc tại phường Phù Liễn lấy di tích Núi Vọ làm chủ đề chính của câu chuyện lịch sử.

- Ngoài ra còn các khu dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng theo hướng sinh thái, đô thị xanh tại phường Trảng Minh, phường Phù Liễn và phía nam đường vành đai 3. Trên cơ sở gìn giữ, phát huy không gian thiên nhiên sẵn có hòa quyện với không gian chức năng khác của đô thị đáp ứng mục tiêu đưa con người gần gũi thân thiện với thiên nhiên và xây dựng đô thị nhà vườn.

2. Quy định về quy mô diện tích.

Đất dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, quy mô: 95,73ha.

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, phát triển về sử dụng đất 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 26. Giao thông đô thị.

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

a) Mạng lưới cầu.

- Các cầu đô thị qua Sông Lạch Tray (07 cầu), Sông Đa Độ (02 cầu).

b) Các công trình kỹ thuật đầu mối giao thông.

- Bến xe khách liên tỉnh tại phường Tràng Minh, diện tích S=3,02ha.

- Bố trí 04 bến du thuyền trên sông Lạch Tray.
- Đường sắt đô thị: 04 tuyến.
 - Bãi đỗ xe: 36 bãi đỗ xe tập trung, diện tích 16,22ha.
 - Mạng lưới ô tô buýt: 07 tuyến.

2. Phạm vi bảo vệ:

a) Đường giao thông đô thị, giao thông đối ngoại 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.

- Đường lộ giới 9,0m; Mặt cắt 1-1:

+ Lòng đường xe chạy: 6,0m.

+ Hè đường: $2 \times 1,5 = 3,0\text{m}$.

- Đường lộ giới 12,0m; Mặt cắt 2-2:

+ Lòng đường xe chạy: 6,0m.

+ Hè đường: $2 \times 3,0 = 6,0\text{m}$.

- Đường lộ giới 13,0m; Mặt cắt 3-3:

+ Lòng đường xe chạy: 7,0m.

+ Hè đường: $2 \times 3,0 = 6,0\text{m}$.

- Đường lộ giới 15,0m; Mặt cắt 4-4:

+ Lòng đường xe chạy: 9,0m.

+ Hè đường: $2 \times 3,0 = 6,0\text{m}$.

- Đường lộ giới 20,5m; Mặt cắt 5-5:

+ Lòng đường xe chạy: 10,5m.

+ Hè đường: $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$.

- Đường lộ giới 21,25m; Mặt cắt 6-6:

+ Lòng đường xe chạy: 11,25m.

+ Hè đường: $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$.

- Đường lộ giới 22,0m; Mặt cắt 7-7 (đường Trần Tất Văn; Hoàng Quốc Việt):

+ Lòng đường xe chạy: 12,0m.

+ Hè đường: $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$.

- Đường lộ giới 25,0m; Mặt cắt 8-8 (đường Trần Nhân Tông):

+ Lòng đường xe chạy: 15,0m.

+ Hè đường: $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$.

- Đường lộ giới 30,0m; Mặt cắt 9-9 (đường Phan Đăng Lưu):

+ Lòng đường xe chạy : $2 \times 10,5\text{m} = 21,0\text{ m}$.

+ Dải phân cách: 1,0m.

+ Hè đường: $2 \times 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$.

- Đường lộ giới 30,0m; Mặt cắt 9'-9':

+ Lòng đường xe chạy : $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{ m}$.

+ Dải phân cách: 5,0m.

+ Hè đường: $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

- Đường lộ giới 31m; Mặt cắt 10-10 (đường Trường Trinh thuộc đường tỉnh 360):

+ Lòng đường xe chạy : $2 \times 10,5\text{m} = 21,0\text{ m}$.

+ Dải phân cách: 1,0m.

+ Hè đường: $2 \times 4,5\text{m} = 9,0\text{m}$.

- Đường lộ giới 32,0m; Mặt cắt 11-11 (đường Lê Duẩn, Hoàng Thiết Tâm):

+ Lòng đường xe chạy : $2 \times 10,5\text{m} = 21,0\text{ m}$.

+ Dải phân cách: 1,0m.

+ Hè đường: $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

- Đường lộ giới 33,0m; Mặt cắt 12-12 (đường chính đô thị nối quận Kiến An với huyện An Dương):

+ Lòng đường xe chạy: $2 \times 10,5\text{m} = 21,0\text{m}$.

+ Dải phân cách: 2,0m.

+ Hè đường: $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

- Đường lộ giới 35,0m; Mặt cắt 13-13 (đường chính đô thị nối quận Kiến An với huyện An Dương, với quận Dương Kinh):

+ Lòng đường xe chạy: $2 \times 11,25\text{m} = 22,5\text{m}$.

+ Dải phân cách: 2,5m.

+ Hè đường: $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

- Đường lộ giới 36,0m; Mặt cắt 14-14:

+ Lòng đường xe chạy: $2 \times 11,25\text{m} = 22,5\text{m}$.

+ Dải phân cách: 2,5m.

+ Hè đường: $2 \times 5,5\text{m} = 11,0\text{m}$.

- Đường lộ giới 40,0m; Mặt cắt 15-15 (đường chính đô thị nối quận Kiến An với huyện Kiến Thụy):

+ Lòng đường xe chạy: $2 \times 11,25\text{m} = 22,5\text{m}$.

+ Dải phân cách: 3,5m.

+ Hè đường: $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.

- Đường lộ giới 43,0m; Mặt cắt 15'-15' (đường chính đô thị nội quận Kiến An với quận Lê Chân):

+ Lòng đường xe chạy: $2 \times 15\text{m} = 30,0\text{m}$.

+ Dải phân cách: $3,0\text{m}$.

+ Hè đường: $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

- Đường lộ giới 50,5m; Mặt cắt 16-16 (đường WB; đường nội quốc lộ 5 với quốc lộ 10 đoạn qua quận):

+ Lòng đường xe chạy: $2 \times 11,25\text{m} = 22,5\text{m}$.

+ Dải phân cách: $1,0\text{m} + 2,0\text{m} + 1,0\text{m} = 4,0\text{m}$.

+ Đường cho xe khu vực: $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

+ Hè đường: $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

- Đường lộ giới 68,0m ; Mặt cắt 17'-17' (Đường vành đai 2):

+ Lòng đường xe chạy: $2 \times 15,0\text{m} = 30,0\text{m}$.

+ Dải phân cách: $2,0\text{m} + 5,0\text{m} + 2,0\text{m} = 9,0\text{m}$.

+ Đường cho xe khu vực: $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.

+ Hè đường: $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$.

- Đường lộ giới 68,0m ; Mặt cắt 17-17 (Đường vành đai 3):

+ Lòng đường xe chạy: $2 \times 15,0\text{m} = 30,0\text{m}$.

+ Dải phân cách: $2,0\text{m} + 5,0\text{m} + 2,0\text{m} = 9,0\text{m}$.

+ Đường cho xe khu vực: $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.

+ Hè đường: $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$.

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 27. Quy định cụ thể về quản lý đối với chuẩn bị kỹ thuật.

1. Cao độ nền xây dựng (hệ cao độ Lục địa):

- + Giữ nguyên cốt nền xây dựng tại các khu vực có cao độ $\geq +2,60\text{m}$.
- + Cao độ nền khu vực dân cư hiện có: khi cải tạo sửa chữa sẽ nâng cốt nền cho phù hợp với cốt nền chung $+2,30\text{m}$.
- + Cốt nền xây dựng khu vực mới: $+2,30\text{m} \div +2,50\text{m}$.
- + Khu vực ngoài đê: Giữ nguyên theo hiện trạng nhằm tạo hành lang thoát lũ.

2. Thoát nước mưa:

- Phân thành 07 lưu vực, hướng thoát ra sông Lạch Tray qua cống ngăn triều.

+ Lưu vực 1: Phía Bắc phường Lãm Hà, $F=127,9\text{ha}$. Thoát gián tiếp ra sông Lạch Tray qua hồ điều hòa và cống ngăn triều số 2.

+ Lưu vực 2: Giới hạn bởi đường trục đô thị (đường WB), đường Trường Chinh và sông Lạch Tray, $F=163,4\text{ha}$. Thoát gián tiếp ra sông Lạch Tray qua hồ điều hòa và cống ngăn triều số 1.

+ Lưu vực 3: Giới hạn bởi núi Thiên Văn, núi Cự Viên, đường Trường Chinh, sông Lạch Tray, $F=244\text{ha}$. Thoát gián tiếp ra sông Lạch Tray qua trạm bơm nước mưa số 2 và cống ngăn triều số 3.

+ Lưu vực 4: Giới hạn bởi đường Nguyễn Lương Bằng, núi Thiên Văn, núi Cự Viên, đường Trường Chinh, đường Trục đô thị (đường WB), kênh Mỹ Khê, $F=870\text{ha}$. Thoát gián tiếp ra sông Lạch Tray qua hồ điều hòa, cống ngăn triều Mỹ Khê và trạm bơm số 1.

+ Lưu vực 5: Giới hạn bởi núi Cột Cờ, núi Thiên Văn, đường Hoàng Thiết Tâm, đến ranh giới huyện An Lão, $F=493\text{ha}$. Thoát gián tiếp ra sông Lạch Tray qua hồ điều hòa, cống ngăn triều Tràng Than và cống Xóm Đáy.

+ Lưu vực 6: Giới hạn bởi núi Cột Cờ, đường Nguyễn Lương Bằng, đường nối giữa quốc lộ 10 với quốc lộ 5, sông Đa Độ, $F=526\text{ha}$. Thoát gián tiếp ra sông Lạch Tray qua hồ điều hòa và kênh Đò Vọ.

+ Lưu vực 7: Giới hạn bởi đường trục chính đô thị quận Kiến An, đường Nguyễn Lương Bằng và sông Đa Độ, $F=463\text{ha}$. Thoát gián tiếp ra sông Lạch Tray qua hồ điều hòa và kênh Mỹ Khê.

- Hệ thống kênh mương, hồ điều hòa:

+ Cải tạo nâng cấp: Kênh Mỹ Khê, $B=20 \div 40\text{m}$; Kênh Đò Vọ, $B=15\text{m}$.

+ Xây dựng các tuyến kênh kết nối hồ điều hòa với kênh Đò Vọ, kênh Mỹ Khê, sông Đa Độ, sông Lạch Tray, $B=10 \div 30\text{m}$

+ Quy hoạch các hồ điều hòa, kênh mương.

- Mạng lưới cống thoát:

+ Cống thoát nước được thiết kế theo kiểu tự chảy, sử dụng cống tròn bê tông cốt thép từ D500 đến D2000mm và cống hộp kết hợp BxH = 1000x1500 mm.

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

3. Thoát nước thải.

a) Công trình đầu mối:

- Khu xử lý nước thải Đa Phúc, quận Dương Kinh, diện tích 10,94ha.

- Khu xử lý nước thải Quán Trữ, quận Kiến An, diện tích 4,43ha.

- Bố trí 14 trạm bơm dâng.

b) Giải pháp thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt:

+ Lưu vực 1: Một phần nước thải của quận Kiến An được đưa về khu xử lý nước thải Đa Phúc thuộc phường Đa Phúc, quận Dương Kinh.

+ Lưu vực 2: Phần nước thải còn lại được thu gom và đưa về khu xử lý Quán Trữ.

+ Nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường (bơm ra sông Lạch Tray).

- Nước thải công nghiệp:

+ Tại mỗi nhà máy, cơ sở sản xuất phải có trạm xử lý nước thải riêng.

+ Nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả vào cống thu gom chung và đưa về khu xử lý tập trung.

- Nước thải bệnh viện:

+ Tại mỗi bệnh viện phải xây trạm xử lý riêng.

+ Nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả vào cống thu gom chung và đưa về khu xử lý tập trung.

c) Mạng lưới cống:

Cống thoát nước thải có đường kính D300÷D800, được chôn dưới vỉa hè, đỉnh cống cách mặt đất tối thiểu 0,7m, cống được chôn sâu tối đa 4÷5m tính từ mặt đất đến đáy cống, khoảng cách bảo vệ tối thiểu cách thành ống mỗi bên 0,5 m.

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 28. 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:

- Di chuyển nghĩa trang Tràng Minh, Phù Liễn về nghĩa trang tập trung của thành phố.

- Từng bước di chuyển các nghĩa trang nhỏ lẻ về các nghĩa trang lớn hiện có hoặc nghĩa trang tập trung của thành phố

- Không phát triển mở rộng 06 nghĩa trang: Cự Viên, Kha Lâm, Đường Xá, Đường Thụ, Mạ Dâm, Đầu Sơn 4.

- Quy hoạch mở rộng nghĩa trang Công Nông để đáp ứng nhu cầu an táng trên địa bàn Quận đến năm 2025

Điều 29. Quy định cụ thể với mạng lưới cấp nước.

1. Công trình đầu mối:

- Nhà máy nước Cầu Nguyệt, công suất 130.000m³/ngđ

- Nhà máy nước Hưng đạo, công suất 290.000m³/ngđ.

- Trạm bơm tăng áp Đồng Hòa, công suất Q=6.000÷11.000 m³/ngđ.

2. Hệ thống phân phối:

- Ống cấp nước có đường kính từ $\Phi 100 \div \Phi 600$.

- Độ sâu chôn ống cách mặt đất trung bình từ $0,8 \div 1,2\text{m}$.

3. 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 30. Quy định cụ thể đối với mạng lưới cáp điện.

1. Các công trình cấp điện:

a) Công trình đầu mối:

- Nguồn cấp: Trạm biến áp 110kV Kiến An, trạm biến áp 110kV Quán Trữ, trạm biến áp 220/110kV Đồng Hòa kết hợp với trạm biến áp 220/110kV Dương Kinh.

- Toàn bộ khu vực được cấp điện trực tiếp từ trạm dân dụng 22/0,4kV, bán kính phục vụ mỗi trạm từ 200-300m. Trạm biến áp xây mới sử dụng loại kiốt (hộp bộ) hoặc trạm xây.

b) Hệ thống đường dây dẫn điện;

- Lưới cao áp 110kV, 220kV: 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-XLPE 3x120-300mm².

2. Các công trình chiếu sáng:

a) Cột và đèn chiếu sáng.

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

- Đối với các tuyến đường giao thông có dải phân cách ở giữa ($\geq 1,5\text{m}$ và $< 6\text{m}$), đèn chiếu sáng được bố trí ở giữa dải phân cách và dùng loại đèn chiếu sáng cần kép.

- Dùng các loại đèn chiếu sáng tiết kiệm năng lượng như đèn cao áp Sodium hai cấp công suất 150/100W/đèn và 250/150W/đèn (hoặc đèn tiết kiệm điện, Led công suất 115W/đèn).

b) Lưới điện chiếu sáng.

- Lưới chiếu sáng sử dụng cấp cấp ngầm 3 pha 4 dây, nguồn được lấy từ trạm biến áp chiếu sáng.

3. Phạm vi bảo vệ các công trình cấp điện và chiếu sáng: theo tiêu chuẩn, quy phạm Nhà nước.

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

- Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương 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 31. 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 32. Quy định cụ thể về nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính, điểm nhấn.

- Đối với các trục đường chính:

+ Chủ yếu được bố trí các công trình công cộng, dịch vụ thương mại cấp thành phố trung tầng với khoảng lùi theo đúng tiêu chuẩn tạo được không gian dành cho người đi bộ (trục đường nối QL5-QL10, đường WorldBank,...).

+ 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 mua sắm (trục Trần thành Ngọ, Trần Nhân Tông).

+ 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 với việc mua sắm đối với dải vườn hoa trung tâm (đường Hòa Bình, Bùi Thị Mộng Hoa, Tây Sơn, Quy Túc).

+ Các tuyến cảnh quan thiên nhiên quan trọng: sông Lạch Tray – đại lộ nước, sông Đa độ, hành lang cách ly và vùng nông nghiệp; tuyến hành lang kênh Mỹ Khê...

- Đối với các điểm nhân quan trọng:

+ Các điểm nhân tự nhiên: núi Thiên Văn, Cột cờ.

+ Các trung tâm thương mại tại các nút giao cắt giữa các tuyến phố chính.

+ Trung tâm Hành chính chính trị dự kiến trên trục nối Quốc lộ 5 với Quốc lộ 10...

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

Điều 33. Quy định cụ thể về nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với không gian mở, công viên cây xanh.

+ Các không gian mở bao gồm công viên, vườn hoa, mặt nước hồ điều hòa và vùng nông nghiệp.

+ Không gian quảng trường trung tâm đô thị kết hợp kiến trúc tiểu 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 (cây xanh hồ Hạnh Phúc, vườn hoa chéo...).

+ Đối với đô thị thì không gian mở là các dòng sông (sông Lạch Tray, sông Đa độ, kênh Mỹ Khê), các công viên-cây xanh ven sông. Hệ thống cây xanh được liên kết với nhau thành một hệ thống liên hoàn từ những điểm lớn trên đến các đơn vị ở và kết hợp với mặt nước tạo thành các dải cây xanh ven sông, ven hồ...

+ 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, sông, kênh rạch, xung quanh hồ trong đô thị, đồi núi, rừng cây... 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 34. Kế hoạch thực hiện.

- Giao Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Kiến An hướng dẫn, kiểm tra giám sát việc thực hiện quy định này.

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Kiến An có trách nhiệm lập kế hoạch tổ chức thực hiện Đồ án Quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Kiến An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 để triển khai các dự án.


Điều 35. Hiệu lực và điều khoản thi hành.

- Quy định này có hiệu lực thi hành sau khi Quyết định phê duyệt Đồ án và Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Kiến An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt.

- 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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Kiến An, Viện trưởng Viện Quy hoạch, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Tùng