

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

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

Số: **1966/QĐ-UBND**

Hải Phòng, ngày **23** tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
quận Hải An đến năm 2040**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 25/7/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025 và Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2050;

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

Căn cứ Quyết định số 1346/QĐ-UBND ngày 25/4/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Hải An đến năm 2040;

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 2753-TB/TU ngày 06/6/2025 về Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040;

Theo kết quả thẩm định và đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 132/TTr-SXD ngày 12/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

2. Phạm vi ranh giới

a) Vị trí: thuộc khu vực đô thị trung tâm thành phố Hải Phòng, bao gồm diện tích tự nhiên quận Hải An và khu vực tạm giao cho Ủy ban nhân dân quận Hải An quản lý hành chính khu vực ven biển theo Quyết định số 2658/QĐUBND ngày 13/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Phía Đông giáp cửa Nam Triệu và huyện Cát Hải.
- Phía Tây giáp sông Lạch Tray, quận Ngô Quyền;
- Phía Nam giáp quận Dương Kinh, sông Lạch Tray và Vịnh Bắc Bộ;
- Phía Bắc giáp sông Cấm, sông Bạch Đằng, huyện Thủy Nguyên và Tỉnh Quảng Ninh.

b) Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

- Phạm vi ranh giới hành chính quận Hải An về phía cửa sông Nam Triệu, sông Cấm, quận Ngô Quyền, quận Dương Kinh được xác định theo Quyết định số 762/QĐ-BNV ngày 26/9/2023 của Bộ trưởng Bộ Nội vụ về việc công nhận số lượng, chất lượng hồ sơ, bản đồ địa giới đơn vị hành chính các cấp của thành phố Hải Phòng (cập nhật nội dung điều chỉnh một phần diện tích tự nhiên là 7,27km² của phường

Đông Hải 1, quận Hải An để nhập vào xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên... theo Nghị quyết 1232/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội).

- Phạm vi ranh giới hành chính quận Hải An phía vịnh Bắc Bộ, từ cửa sông Bạch Đằng (mốc HA-CH 01) đến cửa sông Lạch Tray (mốc DK-HA 02) thuộc phạm vi ranh giới tạm giao cho Ủy ban nhân dân quận Hải An quản lý hành chính khu vực ven biển theo Quyết định số 2658/QĐUBND ngày 13/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng có phạm vi lớn, do vậy phạm vi nghiên cứu quy hoạch được xác định trên cơ sở phạm vi điều chỉnh mở rộng khu vực lấn biển phía Nam Đình Vũ, quận Hải An theo QHC-323.

3. Quy mô diện tích: khoảng 10.094,0ha.

4. Thời hạn quy hoạch: đến năm 2040.

5. Tính chất: Là khu vực đô thị phát triển mới, gắn với trung tâm dịch vụ hàng hải quốc tế, trung tâm thương mại, tài chính khu vực Bắc Bộ; trung tâm công nghiệp, du lịch giải trí, thể thao, giáo dục, y tế, khoa học công nghệ vùng duyên hải Bắc Bộ, hướng tới đô thị Hàng hải quốc tế.

6. Mục tiêu, các yêu cầu phát triển

a) Mục tiêu

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đã được phê duyệt, xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng và lập quy hoạch chi tiết, quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch.

- Thể chế hóa các chủ trương, chính sách, chương trình, kế hoạch về xây dựng và phát triển thành phố Hải Phòng trên địa bàn quận Hải An về lĩnh vực xây dựng, góp phần phát huy lợi thế của thành phố là “cửa chính ra biển” đối với cả miền Bắc, góp phần xây dựng thành phố Hải Phòng trở thành trung tâm kinh tế biển hiện đại, trung tâm kết nối kinh tế và động lực phát triển của Vùng Đồng bằng sông Hồng, của Bắc Bộ và cả nước.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng đô thị hiện đại đồng bộ và phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của khu vực.

b) Định hướng phát triển

- Định hướng phát triển không gian đô thị theo QHC-323, trong đó khu vực quy hoạch thuộc khu vực đô thị trung tâm, là khu vực đô thị phát triển, gắn với phát triển kinh tế, xã hội, văn hóa, khoa học kỹ thuật, thương mại, dịch vụ... chung của thành phố Hải Phòng.

- Từng bước xây dựng khu vực quy hoạch hoàn thiện ba hành lang cảnh quan, như: Hành lang sông Cấm, sông Lạch Tray và Văn Úc; góp phần hoàn thiện ba đô thị trung tâm, trở thành Trung tâm thương mại, tài chính quốc tế (CBD) kết

nối đồng bộ với các trung tâm đô thị như Trung tâm đô thị lịch sử và đô thị Bắc sông Cẩm, đô thị sân bay Tiên Lãng và các đô thị vệ tinh; nghiên cứu, xây dựng các khu trung tâm dịch vụ thương mại gắn với dịch vụ cảng hàng không sân bay Cát Bi; phát triển hạ tầng khung đô thị hàng hải, trung tâm thương mại - tài chính (CDB); khuyến khích phát triển dự án theo mô hình tổ hợp đô thị - dịch vụ tổng hợp - logistics - công nghiệp; khai thác quỹ đất hai bên đường và khu vực nút giao cuối tuyến đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh để phát triển đô thị, dịch vụ, logistic, công nghiệp gắn với khu bến cảng Đình Vũ, Lạch Huyện.

- Từng bước hình thành trung tâm mới cấp thành phố, trọng tâm là phát triển thương mại, tài chính (CBD): hình thành trung tâm động lực mới đa chức năng gồm các dịch vụ hàng hải, thương mại, tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, nhà ở... Nhà ga đường sắt Hà Nội - Hải Phòng phát triển theo mô hình TOD (mô hình phát triển đô thị gắn với giao thông công cộng); phát triển nhà ở, tổ hợp đào tạo và nghiên cứu công nghệ cao gắn với Khu công nghiệp Nam Đình Vũ; khuyến khích xây dựng thành tổ hợp công trình cao tầng hướng ra biển.

- Xây dựng và phát triển khu vực trở thành đô thị cảng hướng biển, xanh, thông minh, hiện đại, là cửa ngõ hội nhập quốc tế và khu vực Bắc bộ.

c) Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật chủ yếu)

- Quy mô dân số:
 - + Dân số hiện trạng: khoảng 144.256 người.
 - + Quy mô dân số dự kiến đến năm 2040: khoảng 470.653 người.
- Chỉ tiêu đất cây xanh đô thị: phân bổ theo QHC-323;
- Chỉ tiêu đất cây xanh đơn vị ở: $\geq 2,0\text{m}^2/\text{ng}$.
- Chỉ tiêu đất công cộng cấp đơn vị ở: $\geq 1,5\text{m}^2/\text{ng}$;
- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ quy hoạch chung thành phố, quy hoạch chuyên ngành và Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

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

a) Phân vùng chức năng

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 10.094,0ha, phân thành 04 phân vùng chức năng chính, gồm:

- + Vùng thứ nhất - Khu đô thị hiện hữu phía Bắc sân bay Cát Bi: bao gồm 07 phường hiện hữu và một phần khu vực dân cư phường Đông Hải 2. Vùng lõi trung tâm, trung tâm đa chức năng kết hợp giữa khu ở và làm dịch vụ, tạo ra một không gian đa chức năng gắn với trung tâm dịch vụ hàng hải quốc tế.

+ Vùng thứ hai - Khu đô thị mới phía Nam sân bay Cát Bi: bao gồm khu vực phường Trảng Cát, Khu vực Nam Đình Vũ thuộc phường Đông Hải 2. Vùng đô thị phát triển mới gắn với trung tâm thương mại, tài chính, du lịch giải trí, thể thao, giáo dục, y tế, khoa học công nghệ vùng duyên hải Bắc Bộ.

+ Vùng thứ ba - Khu vực phát triển phía Đông quận: bao gồm khu công nghiệp Đình Vũ, DEEPC... Vùng đô thị phát triển mới gắn trung tâm công nghiệp công nghệ cao, thúc đẩy sự phát triển kinh tế bền vững và hiện đại hóa khu vực. Thiết lập các khu công nghiệp công nghệ cao, tập trung vào nghiên cứu và phát triển (R&D), sản xuất công nghệ, phần mềm, điện tử, viễn thông và sản xuất tự động hóa. Khu vực phát triển công nghiệp, cảng,... thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, sẽ thực hiện theo quy hoạch chuyên ngành hoặc quy hoạch khu chức năng riêng.

+ Vùng thứ tư - Khu vực Cảng hàng không quốc tế Cát Bi: Bao gồm khu vực cảng hàng không quốc tế Cát bi hiện hữu và phần mở rộng, đáp ứng tiêu chuẩn quốc tế với nhiều tiện ích và dịch vụ hiện đại phục vụ hành khách, tăng cường khả năng tiếp nhận khách du lịch, thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương và cải thiện kết nối với các khu vực khác trong và ngoài nước.

+ Các phân vùng khu chức năng lấy trục công viên Hồ Đông làm không gian chuyển tiếp giữa đô thị với không gian sản xuất công nghiệp, đồng thời là không gian giải trí, nghỉ dưỡng, dịch vụ tiện ích đô thị, đáp ứng các nhu cầu sinh hoạt, vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng.... Trong đó, khu vực công viên Hồ Đông khi triển khai thực hiện, sẽ được cụ thể hóa theo quy hoạch phân khu được lập riêng cho khu vực này hoặc quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng dự án phù hợp với các yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội chung của thành phố.

b) Các chức năng sử dụng đất chính, gồm

- Công trình công cộng đô thị (*cấp thành phố và khu vực*): Tổng diện tích khoảng 415,59ha.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị: Tổng diện tích khoảng 323,46ha (*ngoài đơn vị ở*), (gồm: công viên, vườn hoa, cây xanh, mặt nước, quảng trường, đường dạo, khu vui chơi giải trí...), đạt chỉ tiêu 6,9m²/người.

- Đất giao thông: Tổng diện tích khoảng 972,75ha, tỷ lệ đất giao thông là 11,41%.

- Đất giáo dục đô thị (THPT): Tổng diện tích khoảng 21,66ha; Cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp, mở rộng các trường hiện có và xây mới các trường học hoàn thiện mạng lưới trường THPT đạt chỉ tiêu theo quy hoạch, đảm bảo phục vụ nhân dân.

- Đất đơn vị ở (*bao gồm 28 đơn vị ở*) bố trí các chức năng cơ bản của đô thị chủ yếu phục vụ nhu cầu ở bao gồm: các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông (*đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở*) và bãi đỗ xe cho đơn vị ở, trong đó:

+ Đất công cộng đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 189,12ha là đất xây dựng các công trình hành chính, y tế, văn hóa, thương mại dịch vụ phục vụ nhu cầu thường xuyên cho dân cư trong đơn vị ở.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 166,53ha, gồm vườn hoa, sân bãi thể dục thể thao, khu vui chơi giải trí phục vụ cho người dân.

+ Đất trường học (*trung học cơ sở, tiểu học, mầm non*): Tổng diện tích khoảng 99,14ha, trong đó: gồm Đất trường trung học cơ sở, đất trường tiểu học, đất trường mầm non. Bố trí tại trung tâm các đơn vị ở, nhóm ở đảm bảo quy mô, bán kính phục vụ. Xây dựng mới kết hợp cải tạo, chỉnh trang nâng cấp các trường hiện có để đạt các chỉ tiêu theo quy hoạch và ngành giáo dục.

+ Đất nhóm nhà ở: Tổng diện tích khoảng 1.035,96ha được phân loại thành đất nhóm ở mới và đất nhóm ở hiện trạng có cải tạo chỉnh trang để kiểm soát phát triển, có không gian công cộng sử dụng chung (*vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ không bao gồm đường phân khu vực...*).

- Đất hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ: Tổng diện tích khoảng 380,73ha, xây dựng công trình có từ hai chức năng trở lên, gồm các chức năng công cộng, thương mại dịch vụ, cơ quan, văn phòng, khách sạn, siêu thị, nhà ở...; Đối với đất nhóm nhà ở được nghiên cứu xây dựng, cải tạo, chỉnh trang đồng bộ hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở xã hội, dịch vụ đô thị, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa trong khu vực.

- Đất di tích, tôn giáo: Tổng diện tích khoảng 16,56ha. Các công trình di tích, tôn giáo, bao gồm cả các công trình chưa xác định trong quy hoạch này thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai, tôn giáo, tín ngưỡng và các quy định hiện hành liên quan. Đất danh lam thắng cảnh, công trình đòi hỏi có hành lang bảo vệ, hành lang bảo vệ được xác định trong bản đồ quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng và được bảo tồn, tôn tạo, duy tu, mở rộng và quản lý theo quy định pháp luật về tôn giáo, tín ngưỡng, di tích lịch sử và các quy định có liên quan. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng trong khu vực theo quy định Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật có liên quan.

- Đất quốc phòng - an ninh: Việc quản lý, sử dụng đất quốc phòng - an ninh thực hiện theo các quy định về quản lý, sử dụng đất quốc phòng - an ninh theo quy định, bao gồm cả các công trình quốc phòng - an ninh chưa được xác định trong đồ án quy hoạch này. Việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất quốc phòng - an ninh (bao gồm cả các khu nhà ở quân nhân chuyển đổi sang đất ở) sẽ thực hiện theo quy định của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và tuân thủ pháp luật về đất đai theo quy định.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật, kết cấu hạ tầng kỹ thuật (*giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông, thông tin, chiếu sáng, vệ sinh môi trường...*) khi triển khai thực hiện phù hợp với quy hoạch này hoặc phù hợp với các giải pháp

thiết kế kỹ thuật được lựa chọn hoặc các quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành (*nếu có*), đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, thuận tiện cho người khuyết tật, người già, trẻ nhỏ tiếp cận, khai thác sử dụng theo quy định.

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác: Tổng diện tích khoảng 242,40ha, gồm: Đất bến bãi, cầu cảng, đất trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm điện... và đất hành lang cách ly (*đường điện, đường ống xăng dầu, kênh mương...*).

- Đất cây xanh chuyên dụng: Tổng diện tích khoảng 535,70ha, gồm: hành lang cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông..., được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Đất trụ sở cơ quan: Tổng diện tích khoảng 19,28ha. Trong đó, việc bố trí, sử dụng các trụ sở cơ quan trên địa bàn được thực hiện theo sắp xếp, bố trí, xử lý tài sản của cơ quan, đơn vị khi thực hiện sắp xếp, sáp nhập chính quyền địa phương các cấp theo quy định; đất đối với các trụ sở cơ quan, đơn vị hành chính dôi dư sau sắp xếp thực hiện theo quy định pháp luật về quản lý sử dụng tài sản công và phù hợp với nhu cầu khai thác, sử dụng của thành phố và địa phương.

- Đất mặt nước: gồm sông Cẩm, sông Lạch Tray, mặt nước biển, ao hồ, kênh rạch... trong phạm vi nghiên cứu, tổng diện tích khoảng 1.177,02ha.

c) Chỉ tiêu, cơ cấu sử dụng đất

Khu vực quy hoạch được chia thành 28 đơn vị ở:

- Đơn vị ở số 1: Diện tích khoảng 56,90ha, quy mô dân số khoảng 18.000 người, mật độ gộp khoảng 60%;

- Đơn vị ở số 2: Diện tích khoảng 78,40ha, quy mô dân số khoảng 19.800 người, mật độ gộp khoảng 60%;

- Đơn vị ở số 3: Diện tích khoảng 86,04ha, quy mô dân số khoảng 20.000 người, mật độ gộp khoảng 60%;

- Đơn vị ở số 4: Diện tích khoảng 111,52ha, quy mô dân số khoảng 20.000 người, mật độ gộp khoảng 60%;

- Đơn vị ở số 5: Diện tích khoảng 116,89ha, quy mô dân số khoảng 14.000 người, mật độ gộp khoảng 60%;

- Đơn vị ở số 6: Diện tích khoảng 94,99ha, quy mô dân số khoảng 20.000 người, mật độ gộp khoảng 60%;

- Đơn vị ở số 7: Diện tích khoảng 110,97ha, quy mô dân số khoảng 18.000 người, mật độ gộp khoảng 60%;

- Đơn vị ở số 8: Diện tích khoảng 73,65ha, quy mô dân số khoảng 6.000 người, mật độ gộp khoảng 60%;

- Đơn vị ở số 9: Diện tích khoảng 44,65ha, quy mô dân số 18.500 người, mật độ gộp khoảng 60%;
- Đơn vị ở số 10: Diện tích khoảng 68,85ha, quy mô dân số khoảng 20.000 người, mật độ gộp khoảng 60%;
- Đơn vị ở số 11: Diện tích khoảng 81,97ha, quy mô dân số khoảng 20.000 người, mật độ gộp khoảng 60%;
- Đơn vị ở số 12: Diện tích khoảng 127,04ha, quy mô dân số khoảng 20.000 người, mật độ gộp khoảng 60%;
- Đơn vị ở số 13: Diện tích khoảng 164,38ha, quy mô dân số khoảng 20.000 người, mật độ gộp khoảng 60%;
- Đơn vị ở số 14: Diện tích khoảng 134,80ha, quy mô dân số khoảng 20.000 người, mật độ gộp không quá 60%;
- Đơn vị ở số 15: Diện tích khoảng 117,75ha, quy mô dân số khoảng 20.000 người, mật độ gộp khoảng 60%;
- Đơn vị ở số 16: Diện tích khoảng 98,84ha, quy mô dân số khoảng 10.500 người, mật độ gộp khoảng 60%;
- Đơn vị ở số 17: Diện tích khoảng 140,17ha, quy mô dân số khoảng 10.600 người, mật độ gộp khoảng 60%;
- Đơn vị ở số 18: Diện tích khoảng 65,96ha, quy mô dân số khoảng 14.600 người, mật độ gộp khoảng 60%;
- Đơn vị ở số 19: Diện tích khoảng 101,63ha, quy mô dân số khoảng 16.500 người, mật độ gộp khoảng 60%;
- Đơn vị ở số 20: Diện tích khoảng 217,37ha, quy mô dân số khoảng 15.600 người, mật độ gộp khoảng 60%;
- Đơn vị ở số 21: Diện tích khoảng 79,62ha, quy mô dân số khoảng 15.015 người, mật độ gộp khoảng 60%;
- Đơn vị ở số 22: Diện tích khoảng 80,37ha, quy mô dân số khoảng 20.000 người, mật độ gộp khoảng 60%;
- Đơn vị ở số 23: Diện tích khoảng 86,38ha, quy mô dân số khoảng 16.200 người, mật độ gộp khoảng 60%;
- Đơn vị ở số 24: Diện tích khoảng 114,47ha, quy mô dân số khoảng 20.000 người, mật độ gộp khoảng 60%;
- Đơn vị ở số 25: Diện tích khoảng 121,78ha, quy mô dân số khoảng 20.000 người, mật độ gộp khoảng 60%;
- Đơn vị ở số 26: Diện tích khoảng 64,02ha, quy mô dân số khoảng 9.000 người, mật độ gộp khoảng 60%;

- Đơn vị ở số 27: Diện tích khoảng 86,39ha, quy mô dân số khoảng 11.138 người, mật độ gộp khoảng 60%;

- Đơn vị ở số 28: Diện tích khoảng 52,55ha, quy mô dân số khoảng 17.700 người, mật độ gộp khoảng 60%.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chủ yếu: các chỉ tiêu sử dụng đất (*hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng, ...*) cho từng lô đất được quy định trong Biểu thống kê chi tiết sử dụng đất trong quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu quận Hải An đến năm 2040. Đối với các công trình kiến trúc có yếu tố điểm nhấn, công trình có ý nghĩa quan trọng, công trình đặc thù hoặc tùy theo từng vị trí, vai trò, tính chất của lô đất, có thể xem xét cho phép các chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng công trình, lô đất cụ thể lớn hơn các chỉ tiêu khống chế tối đa theo quy hoạch này, đảm bảo các chỉ tiêu theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, đảm bảo quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời Việt Nam theo quy định. Các công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc thực hiện thi tuyển theo quy định của Luật Kiến trúc và các quy định có liên quan.

d) Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất: (*Chi tiết xem Biểu thống kê chi tiết sử dụng đất trong Hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040*).

e) Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc

- Tổ chức không gian tổng thể:

+ Tuân thủ định hướng phát triển không gian theo QHC-323.

+ Không gian đô thị: không gian khu vực quy hoạch được chia làm 04 phân vùng chức năng chính với các không gian chức năng được tổ chức để hình thành các tổ hợp không gian, phù hợp với yêu cầu đặc thù của từng khu vực chức năng, được liên kết bằng hệ thống các trục giao thông liên kết, các cấu trúc không gian xanh để tạo nên không gian hài hòa cho toàn bộ khu vực, lấy trục công viên, cây xanh mặt nước (công viên Hồ Đông) làm không gian chuyển tiếp giữa đô thị với không gian sản xuất công nghiệp, đồng thời là không gian giải trí, nghỉ dưỡng, dịch vụ tiện ích đô thị, đáp ứng các nhu cầu sinh hoạt, vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng.... Trong các phân vùng, các khu dân cư được chia làm 28 đơn vị ở, đảm bảo bán kính phục vụ về cơ sở hạ tầng đô thị, dựa trên địa hình giao thông, mỗi đơn vị ở đều đảm bảo các tiện ích hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật và được kết nối thuận tiện với các tiện ích đô thị qua các liên kết không gian xanh, công viên và hệ thống giao thông khu ở.

+ Không gian mở: Khai thác mạng lưới mặt nước từ hệ thống sông, kênh, mương (sông Cấm, sông Lạch Tray, công viên Hồ Đông, hồ Phương Lưu, Hồ Cát Bi,...),... tạo ra các không gian mở, thu hút các sự kiện văn hóa, vui chơi, giải trí.

+ Công trình điểm nhấn: Các vị trí thu hút điểm nhìn tại các khu vực nút giao thông, trên các trục giao thông chính, trung tâm các khu vực chức năng, khu đô thị mới, khu vực liền kề với các không gian mở, các khu vực có yêu cầu phát triển các công trình tạo điểm nhấn kiến trúc tạo cảnh quan đô thị,..., được bố trí với quy mô chiều cao công trình vượt chiều cao tối đa không chế trong đồ án quy hoạch này, nhưng phải đảm bảo quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời Việt Nam theo quy định.

+ Đối với các cơ sở sản xuất, kho tàng, bến bãi, cầu cảng..., hiện hữu: từng bước di dời đến khu, cụm công nghiệp, kho tàng, bến bãi, cầu cảng... tập trung của thành phố. Quỹ đất sau khi di dời được thực hiện theo các chức năng sử dụng đất phù hợp với các yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố, đáp ứng các nhu cầu sử dụng đất từng giai đoạn.

+ Quy hoạch không gian kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật.. trong phạm vi khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thực hiện theo quy hoạch khu kinh tế theo quy định.

- Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:

+ Các chi tiết kiến trúc của công trình xây dựng do đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng hoặc thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc hoặc phương án thiết kế kiến trúc công trình quy định. Các công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc thực hiện thi tuyển theo quy định của Luật Kiến trúc và các quy định có liên quan.

+ Khuyến khích quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình thực hiện mô hình kiến trúc xanh, văn minh, hiện đại, thích ứng với biến đổi khí hậu. Khai thác hiệu quả cảnh quan khu vực ven các dòng sông, khu vực giáp biển, khu vực tiếp giáp các công viên, quảng trường...

+ Khuyến khích phát triển các mô hình công viên chuyên đề có chất lượng cao, tích hợp đa chức năng, thu hút các hoạt động kinh tế xanh, kinh tế ban đêm, kinh tế du lịch, dịch vụ, thể thao, văn hóa... phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Ưu tiên phát triển các khu công viên trên cơ sở khai thác cảnh quan các dòng sông Cấm, sông Lạch Tray, khu vực Hồ Đông...

+ Tổ chức các khu nhà ở đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, ưu tiên phát triển nhà ở xã hội đáp ứng các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, khuyến khích phát triển các khu nhà ở cao tầng, nhà ở hỗn hợp tại các khu vực tiếp giáp các tuyến trục giao thông chính, không gian mở. Bổ sung nâng cấp hệ thống dịch vụ hạ tầng xã hội: giáo dục, y tế, văn hóa, dành quỹ đất tổ chức không gian cây xanh, quảng trường,.. hỗ trợ các khu nhà ở và thu hút các hoạt động công cộng ngoài trời.

+ Các công trình tôn giáo tín ngưỡng, di tích lịch sử, như đình, chùa, nhà thờ,... bao gồm cả các công trình chưa xác định trong quy hoạch này được bảo tồn, tôn tạo, duy tu, sửa chữa, xây dựng, mở rộng và quản lý theo quy định pháp luật về tôn giáo, tín ngưỡng, di tích lịch sử và các quy định có liên quan.

+ Công trình quốc phòng - an ninh: Việc quy hoạch, quản lý, sử dụng đất quốc phòng - an ninh thực hiện theo các quy định về quản lý, sử dụng đất quốc phòng - an ninh theo quy định, bao gồm cả các công trình quốc phòng - an ninh chưa được xác định trong đồ án quy hoạch này. Việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất quốc phòng - an ninh (*bao gồm cả các khu nhà ở quân nhân chuyển đổi sang đất ở*) sẽ thực hiện theo quy định của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và tuân thủ pháp luật về đất đai theo quy định.

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật, kết cấu hạ tầng kỹ thuật (*giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông, thông tin, chiếu sáng, vệ sinh môi trường...*) khi triển khai thực hiện phù hợp với các quy hoạch khu chức năng, quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng dự án, các giải pháp thiết kế kỹ thuật được lựa chọn hoặc các quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành (nếu có), đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, thuận tiện cho người khuyết tật, người già, trẻ nhỏ tiếp cận, khai thác sử dụng theo quy định.

f) Thiết kế đô thị

- Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi: trên cơ sở hiện trạng cốt nền và kiến trúc cảnh quan, địa hình tự nhiên, tính chất và chức năng các tuyến phố chính, phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch, xây dựng hiện hành.

+ Tầng cao xây dựng: tầng cao xây dựng cho từng lô đất được quy định trong Biểu thống kê chi tiết sử dụng đất. Đối với các công trình kiến trúc có yếu tố điểm nhấn hoặc trên các lô đất có thể tăng chiều cao, thì có thể nâng chiều cao công trình cao hơn chiều cao khống chế tối đa theo quy hoạch này, tuy nhiên phải đảm bảo các chỉ tiêu theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và đảm bảo quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời Việt Nam và các quy định có liên quan.

- Mật độ xây dựng:

+ Đối với các khu vực dịch vụ công cộng, các khu vực học tập, đào tạo, nghiên cứu, công viên, cây xanh,...: phù hợp với các chỉ tiêu theo Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD và quy chuẩn, tiêu chuẩn ngành, lĩnh vực liên quan theo quy định.

+ Mật độ xây dựng cụ thể được quy định trong bảng thống kê chi tiết sử dụng đất (*Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất trong Hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040*).

- Cảnh quan đô thị các khu vực trung tâm: Các khu vực quy hoạch bố trí mật độ xây dựng phù hợp với quy hoạch; chiều cao công trình trong khu được bố trí phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, đảm bảo các quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời Việt Nam, an toàn phòng chống cháy, nổ,... theo quy định.

- Cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu: Các khu dân cư hiện hữu được quy hoạch, cải tạo chỉnh trang theo hướng hiện đại, văn minh, từng bước nâng cao chất lượng sống người dân trên địa bàn quận.

- Giải pháp kiến trúc cảnh quan, không gian mở, công trình điểm nhấn, các ô phố:

+ Lựa chọn chiều cao xây dựng công trình trên cơ sở đáp ứng các nhu cầu sử dụng, thuận tiện kết nối về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo hiệu quả sử dụng, hiệu quả về không gian.

+ Khuyến khích phát triển các công trình cao tầng, phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, đảm bảo chiều cao tầng không theo quy định.

+ Ưu tiên bố trí các công trình có khối tích, chiều cao lớn dọc theo các trục đường chính, các khu vực tiếp giáp các không gian mở, các khu vực cần bố trí công trình điểm nhấn, đảm bảo mật độ xây dựng, khoảng lùi, chiều cao phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực; Khai thác tối đa chủng loại cây xanh sẵn có tại địa phương, tạo cảnh quan không gian xanh. Dọc các dòng sông, hồ nước, khu vực tiếp giáp ven biển, tổ chức các công trình, tổ hợp công trình có hình thức kiến trúc đẹp và thuận tiện người đi bộ, đi xe đạp tiếp cận sử dụng.

+ Các tuyến đường ven sông, hồ, kênh, mương... khuyến khích đề xuất thiết kế cảnh quan, kiến trúc của cầu, kè sông, lan can đảm bảo an toàn sử dụng.

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

+ Tuân thủ khống chế chiều cao tầng không.

+ Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

8. Quy hoạch giao thông

a) Hệ thống giao thông đối ngoại

- Giao thông đường thủy: Thực hiện theo quy hoạch giao thông đường thủy, trong đó quy hoạch 02 bến tàu du lịch ven sông Lạch Tray; 01 bến tàu khu vực đô thị phía Nam KCN Nam Đình Vũ; Quy hoạch vị trí khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá tại Tràng Cát.

- Cảng biển: gồm Khu bến sông Cấm (*một phần nằm trên địa bàn quận Hải An*); Khu bến Đình Vũ; Đông Nam đảo Đình Vũ, ... phù hợp với quy hoạch này hoặc quy hoạch khu chức năng, đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chuyên ngành về phát triển vùng đất, vùng nước, cảng biển Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy hoạch có liên quan.

- Giao thông đường bộ: các tuyến chính như sau: đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng (CT04); đường cao tốc Hải Phòng - Hạ Long - Vân Đồn - Móng Cái (CT06); Quốc lộ 5 kết nối Hải Phòng - Hà Nội, đoạn qua khu vực lập quy hoạch là đường Nguyễn Bình Khiêm; Đoạn đường Chùa Vẽ và đường Đình Vũ; Tuyến đường Vành đai 2 kết nối quận Hải An với quận Dương Kinh; Quốc lộ 5C (*đường Tân Vũ – Lạch Huyện*) kết nối từ nút Tân Vũ đến Lạch Huyện; Đường kết nối quận Đồ Sơn đi Lạch Huyện (*cầu Tân Vũ-Lạch Huyện 3*). Quy hoạch Bến xe khách, vị trí gần nút Tân Vũ.

- Giao thông đường sắt:

+ Tuyến đường sắt: quy hoạch tuyến đường sắt quốc gia chạy song song với đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, đi cảng cửa ngõ Quốc tế Hải Phòng, có rẽ nhánh đi cảng Đình Vũ; Quy hoạch tuyến đường sắt quốc gia chạy song song với đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, chạy song song với cao tốc Hải Phòng - Hạ Long.

+ Ga đường sắt: quy hoạch ga Nam Đình Vũ và ga Đình Vũ.

- Giao thông đường hàng không: Từng bước nâng cấp cảng hàng không quốc tế Cát Bi theo quy hoạch hàng không (*quy hoạch chuyên ngành*).

b) Quy hoạch giao thông đối nội

- Đường giao thông chính, gồm:

+ Đường trục chính kết nối từ cầu Hải Thành đi Cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và đến đường Mạc Thái Tổ; Đường trục chính Lê Hồng Phong; Đường trục chính Bùi Viện; Đường trục chính Mạc Thái Tổ kết nối từ đường Đình Vũ đến đường Tân Vũ - Lạch Huyện; Đường trục chính kết nối từ ga Đình Vũ đến đường Mạc Thái Tổ; Đường trục chính kết nối từ đường Đình Vũ (*Nhà máy DAP*) đi Trung tâm Logistic Nam Đình Vũ và đi qua KCN Deep C kết nối với Dương Kinh; Đường trục kết nối Hải An (*đường Đặng Kinh*) đi Ngô Quyền (*đường Đông Khê 2*); Đường chính đô thị kết nối từ Vành đai 2 đi đường Chùa Vẽ; Đường liên khu vực Lê Thánh Tông kết nối từ đường Nguyễn Bình Khiêm đi Ngô Quyền; Đường liên khu vực Đà Nẵng kết nối từ đường Lê Thánh Tông đi Ngô Quyền; Đường liên khu vực kết nối từ đường Đà Nẵng đến đường Bùi Viện; Đường liên khu vực kết nối từ đường Ngô Gia Tự đi đường Nguyễn Bình Khiêm (*Ngô Quyền*); Các đường liên khu vực kết nối từ đường Lê Hồng Phong đến đường Chùa Vẽ; Đường liên khu vực kết nối từ đường trục chính giáp Cảng hàng không quốc tế Cát Bi đi Khu công nghiệp Nam Tràng Cát qua Hàm chui cao tốc Hà Nội - Hải Phòng đi Khu công nghiệp Nam Đình Vũ; Đường liên khu vực kết nối từ Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát đi qua sông Lạch Tray đến Dương Kinh; Đường liên khu vực (*đường bao Đông Nam*) kết nối từ Bùi Viện đến cao tốc Hà Nội - Hải Phòng..., lộ giới từ 25,0m ÷ 68,0m.

+ Các tuyến đường chính khu vực, lộ giới 25,0m ÷ 40,0m.

+ Các tuyến đường khu vực, lộ giới 15,0m ÷ 42,5m.

+ Các tuyến đường phân khu vực, lộ giới 12,0m ÷ 34,0m.

- Nút giao thông khác mức: Khuyến khích đầu tư, xây dựng các nút giao thông khác mức, đa tầng tại các điểm giao cắt, xây dựng các hầm chui, cầu vượt tại điểm giao nhau giữa các trục đường lớn nhằm giảm tải ùn tắc phương tiện giao thông theo hướng văn minh, hiện đại, hiệu quả, một số giải pháp quy hoạch nút giao tham khảo quy định quản lý kèm theo.

- Quy hoạch giao thông tĩnh: Bố trí các bãi đỗ xe đồng bộ với hạ tầng giao thông, khuyến khích phát triển các bãi đỗ xe cao tầng, tầng ngầm để đảm bảo nhu cầu đỗ xe phát sinh trong tương lai; ưu tiên bãi đỗ xe thông minh. Tại các khu vực cây xanh chuyên dùng có thể bố trí thêm các vị trí đỗ xe.

- Hệ thống cầu qua sông: Bố trí các hệ thống cầu vượt sông hợp lý, thuận tiện kết nối liên khu vực, liên vùng, trong đó chú trọng các cầu: cầu Bạch Đằng; cầu Lạch Huyện 1; cầu trên tuyến cao tốc Hà Nội - Hải Phòng; cầu Rào 1. Nghiên cứu các giải pháp đầu tư thực hiện quy hoạch các cầu: cầu Tân Vũ - Lạch Huyện 2 và 3 (kết nối Hải An với Cát Hải); cầu qua sông Cấm (kết nối Hải An với Vành đai 3, đi Thủy Nguyên); cầu từ đường Nguyễn Bình Khiêm qua sông Cấm đi đảo Vũ Yên (Thủy Nguyên); 02 cầu và 01 hầm kết nối Hải An với Dương Kinh, Đồ Sơn.

- Đường sắt đô thị:

+ Tuyến đường sắt đô thị chạy theo đường Bùi Viện đi Thủy Nguyên; Tuyến đường sắt đô thị chạy theo đường Lê Hồng Phong, kết nối Thủy Nguyên và với Cảng hàng không quốc tế Cát Bi; Tuyến đường sắt đô thị chạy theo đường Vành đai 2, cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, đi Thủy Nguyên; Tuyến đường sắt đô thị chạy theo đường Vành đai 2, cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, đi cảng cửa ngõ Quốc tế Hải Phòng; Tuyến đường sắt đô thị chạy theo đường Lê Thánh Tông, đường Chùa Vẽ, đi Thủy Nguyên.

+ Các ga đường sắt đô thị được bố trí phù hợp theo tuyến đường sắt đô thị.

- Mạng lưới xe buýt: Nâng cấp cải thiện các tuyến xe buýt hiện trạng, bố trí mới các tuyến kết nối với các khu vực xung quanh.

9. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) Quy hoạch cao độ nền (cao độ lục địa).

- Đối với đất dân dụng $\geq +2,5\text{m}$;

- Khu vực công nghiệp $\geq +3,1\text{m}$;

- Cao độ xây dựng khu vực không gian mở (cây xanh, mặt nước,...) được xem xét, bố trí thấp hơn cao độ xây dựng công trình từ 0,5m ÷ 2,0m, phù hợp với địa hình khu vực.

b) Giải pháp quy hoạch thoát nước mặt

- 07 lưu vực thoát nước chính, gồm:

- + Lưu vực 1 (Đông Hải 1 và một phần Đông Hải 2 - phía Tây đường Vành đai 3);
- + Lưu vực 2 (Đằng Lâm, Đằng Hải, Nam Hải và phía Đông Thành Tô);
- + Lưu vực 3 (Cát Bi và phía Tây Thành Tô);
- + Lưu vực 4 (sân bay Cát Bi);
- + Lưu vực 5 (Tràng Cát);
- + Lưu vực 6 (cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, phía Bắc đường 5C, sông Bạch Đằng);
- + Lưu vực 7 (cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, phía Nam đường 5C, biển);
- Hồ điều hoà: Duy trì hồ điều hoà Cát Bi, hồ điều hoà Phương Lưu; quy hoạch các hồ điều hoà khu vực Nam Hải, hồ điều hoà Hồ Đông.

c) Đề điều, trạm bơm tiêu, cống dưới đê

- Đề điều: Nâng cấp, cải tạo, chỉnh trang tuyến đê biển Tràng Cát, Nam Đình Vũ theo quy hoạch ngành, lĩnh vực; quy hoạch từ cảng Chùa Vẽ đến đường Vành đai 3 đảm bảo phòng chống lụt bão, nước biển dâng.
- Trạm bơm tiêu: Quy hoạch các trạm bơm Cát Bi; Trạm bơm Phú Xá; Trạm bơm sân bay Cát Bi; trạm bơm Tân Vũ; Trạm bơm Đình Vũ 1; Trạm bơm Đình Vũ 2...
- Cống dưới đê: Cải tạo, nâng cấp và quy hoạch mới cống dưới đê (theo quy hoạch có tính chất chuyên ngành) để đảm bảo thoát nước.

10. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp nước sinh hoạt, công nghiệp: Từ NMN An Dương; Từ NMN Hưng Đạo.
- Nguồn cung cấp nước thô: Duy trì đường ống cấp nước thô hiện trạng.
- Cấp nước chữa cháy: Tuân thủ Luật Phòng cháy và chữa cháy. Bố trí đội cảnh sát phòng cháy chữa cháy trong khu vực quy hoạch với bán kính phục vụ 3÷5km. Hạng cứu hoả được bố trí trên các tuyến ống Ø110mm trở lên, có khoảng cách tối đa giữa các hạng là 120÷150m và được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước (đặt ở ngã ba, ngã tư đường phố). Sử dụng các sông, hồ để cấp nước chữa cháy.

11. Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn cấp điện: Các trạm biến áp được bố trí phù hợp với nhu cầu sử dụng, đáp ứng yêu cầu phát triển từng giai đoạn, cụ thể theo quy định quản lý kèm theo, trong đó khuyến khích sử dụng nguồn năng lượng tái tạo.
- Lưới trung thế: Từng bước cải tạo, hạ ngầm lưới điện trung thế hiện hữu và chuẩn hóa về cấp điện áp 22kV, đồng thời bố trí ngầm đi dưới vỉa hè. Xây dựng mới lưới 22kV ngầm cấp điện cho các khu vực cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới của khu vực lập quy hoạch. Cải tạo hạ ngầm các tuyến trung thế hiện trạng đi qua khu vực đông dân cư để đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Trạm hạ thế: Tiếp tục sử dụng các trạm hạ thế hiện trạng; chuyển đổi các trạm treo thành trạm kiểu kín, trạm hộp bộ hoặc trạm đặt trên trụ thép, nâng công suất và di chuyển theo đường quy hoạch để phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và giao thông.

- Chiếu sáng đô thị: Cải tạo, nâng cấp, phát triển tất cả các loại hình chiếu sáng. Đối với chiếu sáng các công trình giao thông, các công trình công cộng, khu trung tâm vui chơi, chiếu sáng quảng cáo, lễ hội sẽ tổ chức thiết kế chiếu sáng mang đặc trưng riêng để tạo cảnh quan đô thị.

12. Quy hoạch thoát nước thải

a) Nước thải sinh hoạt : Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được xử lý đạt theo QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt trước khi thoát ra môi trường.

b) Nước thải công nghiệp: Các khu vực công nghiệp phải xây dựng trạm xử lý nước thải riêng. Nước thải công nghiệp sau xử lý đạt theo QCVN 40:2011/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp, trước khi thải ra môi trường.

c) Nước thải y tế: Xây dựng hệ thống xử lý nước thải cục bộ. Nước thải phải được xử lý đạt QCVN 28:2010/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải y tế, trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung.

13. Quản lý chất thải rắn, nghĩa trang, nhà tang lễ

a) Quản lý chất thải rắn

- Các công trình đầu mối xử lý chất thải rắn:

+ Khu xử lý CTR Trảng Cát tiến tới đóng cửa trồng cây xanh, công viên, bảo vệ môi trường.

+ Khu xử lý chất thải rắn Đình Vũ (Xử lý CTR sinh hoạt bằng công nghệ chôn lấp hợp vệ sinh; Nhà máy xử lý CTR xây dựng; Nhà máy xử lý chất thải rắn bằng công nghệ đốt rác phát điện).

- Quản lý chất thải rắn: Phân loại chất thải rắn ngay tại nguồn phát sinh; quy hoạch tối thiểu mỗi phường có từ 2 đến 3 điểm tập kết chất thải rắn; Chất thải rắn công nghiệp, y tế nguy hại phải thu gom, vận chuyển và xử lý riêng; Chất thải rắn được thu gom vận chuyển về khu xử lý CTR tập trung.

b) Quản lý nghĩa trang, nhà tang lễ

- Đối với các nghĩa trang lớn: Bổ sung hệ thống tường rào, cây xanh cách ly, cải tạo thành công viên nghĩa trang hoặc chuyển đến khu vực nghĩa trang tập trung của thành phố (khi có nhu cầu).

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

- Về trung hạn, dài hạn, các nghĩa trang được di về nghĩa trang tập trung; Khuyến khích hình thức hỏa táng theo chủ trương chung của Nhà nước.

- Quy hoạch 01 nhà tang lễ tại khu vực Nam Hải.

14. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp: Từ bu rui điện thành phố Hải Phòng.

- Xây dựng hệ thống công, bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng.

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp đi ngầm dưới vỉa hè, dọc theo đường, có thể chôn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị.

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

15. Tổ chức không gian ngầm

Phạm vi, quy mô khu vực xây dựng ngầm trong quy hoạch này có tính định hướng, quá trình thực hiện được cụ thể hóa trong quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng dự án, phương án thiết kế, đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng, quy chế quản lý kiến trúc không gian ngầm theo quy định pháp luật hiện hành.

16. Giải pháp bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu

Thực hiện đồng bộ các cơ chế, chính sách về bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu theo quy định, trong đó tập trung một số giải pháp chủ yếu như sau:

- Kiểm soát ô nhiễm môi trường khu vực công nghiệp theo quy định pháp luật về môi trường, khuyến khích ứng dụng công nghệ sạch, hành lang xanh, hành lang cách ly theo quy định.

- Tăng cường công tác bảo vệ và phục hồi hệ sinh thái sông Cấm, sông Bạch Đằng, sông Lạch Tray,

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

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

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

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

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

a) Các dự án hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông: Nâng cấp mở rộng các tuyến đường chính; Xây dựng đường vành đai 2; Xây dựng cầu Tân Vũ – Lạch Huyện 2; Xây dựng các trục đường phục vụ công nghiệp; Xây dựng các bãi đỗ xe khu vực đô thị trung tâm; Xây dựng một số tuyến đường sắt đô thị; Xây dựng đường sắt Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng; Xây dựng một số nút giao thông khác mức.

- Chuẩn bị kỹ thuật: Hoàn thiện đồng bộ công thoát nước mưa dọc các trục giao thông; Xây dựng trạm bơm nước mưa; Nâng cấp, cải tạo đê biển Tràng Cát, đê biển Nam Đình Vũ; Cải tạo công điều tiết dưới đê;

- Cấp nước: Xây dựng tuyến ống trục cấp nước; Xây dựng trạm bơm tăng áp.

- Cấp điện: Cải tạo hạ ngầm lưới điện trung thế qua khu dân cư; Xây dựng lưới điện 110kV, 220kV tạo mạch vòng cấp điện; Xây dựng trạm 110kV.

- Thông tin liên lạc: Cải tạo, nâng công suất đường truyền tuyến cáp từ tổng đài phân khu đến các trạm vệ tinh. Nâng cấp, xây mới các trạm vệ tinh tại các phường.

- Thoát nước thải: Xây dựng ống thu gom nước thải, trạm bơm chuyên bậc, khu xử lý nước thải.

- Môi trường: Các dự án về xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị, khu vực công nghiệp; tăng cường khả năng chống ngập, chống chịu dài hạn và ứng phó với biến đổi khí hậu; Các dự án ưu tiên về cải tạo và bảo vệ cảnh quan sông Cấm, sông Bạch Đằng, sông Lạch Tray.

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

c) Nguồn lực thực hiện

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

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

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

18. Phân đợt đầu tư

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

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

- Đợt 3 (trung hạn, dài hạn): Hình thành các khu vực tâm dịch vụ hàng hải quốc tế; trung tâm thương mại, tài chính; trung tâm công nghiệp, du lịch giải trí, thể thao, giáo dục, y tế, khoa học công nghệ. Xây dựng các công viên cây xanh ven sông Lạch Tray, công viên Hồ Đông. Hình thành các khu ở mới và hoàn thiện các chức năng còn lại khác của đô thị.

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

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân quận Hải An:

- Tổ chức công bố công khai, lưu trữ hồ sơ Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040 được phê duyệt theo quy định; Việc công bố công khai đồ án quy hoạch chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt; lập Kế hoạch cấm mốc giới, trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành, làm cơ sở để triển khai thực hiện cấm mốc giới theo Đồ án quy hoạch; Lập Kế hoạch đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

- Chịu trách nhiệm đánh giá, rà soát hiện trạng, số liệu các quy hoạch, dự án đã và đang triển khai trong Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040, đảm bảo đồng bộ và thống nhất giữa các cấp đô thị quy hoạch (quy hoạch chung thành phố, quy hoạch chi tiết), không để xảy ra chồng lấn, tranh chấp, khiếu kiện trọng quá trình tổ chức thực hiện; phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; bảo đảm tính thống nhất với quy hoạch phát triển các ngành trong phạm vi đô thị; bảo đảm công khai, minh bạch và kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia, cộng đồng và cá nhân; sử dụng đất hiệu quả, tiết kiệm, phù hợp với định hướng sắp xếp lại đơn vị hành chính cấp xã, không tổ chức hành chính cấp huyện.

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

- Khi triển khai thực hiện các dự án theo Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040 phải đảm bảo tuân thủ các quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch và các quy định pháp luật hiện hành liên quan; không gây thất thoát lãng phí, tính toán đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ cảnh quan môi trường, bảo đảm sự đồng thuận của cộng đồng dân cư, phát triển hài hòa, giữ gìn cảnh quan môi trường, đáp ứng về an ninh - quốc phòng.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định và lưu trữ hồ sơ Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040 theo quy định; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện theo Đồ án quy hoạch đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật.

3. Giao các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận Hải An triển khai thực hiện Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040 trong xây dựng, phát triển hệ thống hạ tầng xã hội, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chung thành phố và các quy hoạch ngành liên quan, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất, tuân thủ quy định pháp luật.

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

Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Hải An đến năm 2040 được duyệt thay thế Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 25/7/2016 và các Đồ án Điều chỉnh cục bộ trong Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025 đã được phê duyệt trước đây.

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

Điều 5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Khoa học và Công nghệ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Hải An và Thủ trưởng các ngành, đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

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



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Tùng

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

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

Quận Hải An đến năm 2040

(kèm theo Quyết định số **1966** /QĐ-UBND ngày **23** /6/2025
của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

CHƯƠNG 1. QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040 (gọi tắt là *Quy định*), là các quy định về chỉ tiêu sử dụng đất tại từng khu vực hoặc lô đất, các thông số kỹ thuật của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập điều chỉnh quy hoạch phân khu, nhằm xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất; nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch; chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô phố; bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố phù hợp với các giai đoạn phát triển của toàn đô thị, đảm bảo môi trường chiến lược, tuân thủ Luật Quy hoạch đô thị; Luật Xây dựng; Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy định pháp luật có liên quan.

Quy định này cùng với hồ sơ bản vẽ, thuyết minh quy hoạch là các quy định về chỉ tiêu sử dụng đất, các thông số kỹ thuật của hệ thống hạ tầng, tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch, làm cơ sở để lập các quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, thiết kế đô thị và thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

Phạm vi, ranh giới, quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất của các thửa đất trong các ô phố trong quy hoạch phân khu sẽ được xác định cụ thể trong quy hoạch tỷ lệ 1/500, quy hoạch tổng mặt bằng thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy định, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định có liên quan.

Ngoài những Điều nêu trong Quy định, việc quản lý đầu tư xây dựng phải tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan. Các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, các dự án đầu tư xây dựng đã được phê duyệt đúng quy định pháp luật trước thời điểm đồ án quy hoạch này được phê duyệt thì tiếp tục thực hiện theo quy hoạch chi tiết 1/500 và dự án được duyệt trước đó, trường hợp có thay đổi

phải rà soát, đánh giá, thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch theo quy định này và phải tuân thủ các quy định pháp luật về quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng,... tính toán lại nghĩa vụ tài chính về sử dụng đất theo quy định, tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

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

CHƯƠNG 2. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 1. Vị trí, phạm vi, ranh giới, quy mô, tính chất:

1. Vị trí lập quy hoạch:

Thuộc khu vực đô thị trung tâm thành phố Hải Phòng, bao gồm diện tích tự nhiên quận Hải An và khu vực tạm giao cho Ủy ban nhân dân quận Hải An quản lý hành chính khu vực ven biển theo Quyết định số 2658/QĐUBND ngày 13/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Phía Đông giáp cửa Nam Triệu và huyện Cát Hải.
- Phía Tây giáp sông Lạch Tray, quận Ngô Quyền;
- Phía Nam giáp quận Dương Kinh, sông Lạch Tray và Vịnh Bắc Bộ;
- Phía Bắc giáp sông Cấm, sông Bạch Đằng, huyện Thủy Nguyên và Tỉnh Quảng Ninh.

2. Phạm vi, ranh giới quy hoạch:

Phạm vi nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch phân khu được xác định trên cơ sở phạm vi ranh giới đơn vị hành chính quận Hải An và phần mở rộng khu vực lấn biển phía Nam Đình Vũ, quận Hải An, cụ thể:

- Phạm vi ranh giới hành chính quận Hải An về phía cửa sông Nam Triệu, sông Cấm, quận Ngô Quyền, quận Dương Kinh được xác định theo Quyết định số 762/QĐ-BNV ngày 26/9/2023 của Bộ trưởng Bộ Nội vụ về việc công nhận số lượng, chất lượng hồ sơ, bản đồ địa giới ĐVHC các cấp của thành phố Hải Phòng (*cập nhật nội dung điều chỉnh một phần diện tích tự nhiên là 7,27km² của phường Đông Hải 1, quận Hải An để nhập vào xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên... theo Nghị quyết 1232/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội*).

- Phạm vi ranh giới hành chính quận Hải An phía vịnh Bắc Bộ, từ cửa sông Bạch Đằng (mốc HA-CH 01) đến cửa sông Lạch Tray (mốc DK-HA 02) thuộc phạm vi ranh giới tạm giao cho Ủy ban nhân dân quận Hải An quản lý hành chính khu vực ven biển theo Quyết định số 2658/QĐUBND ngày 13/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng, có phạm vi lớn, do vậy phạm vi nghiên cứu quy hoạch được xác định trên cơ sở phạm vi điều chỉnh mở rộng khu vực lấn biển phía Nam Đình Vũ, quận Hải An theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023.

3. Quy mô diện tích:

Tổng diện tích phạm vi nghiên cứu quy hoạch, khoảng 10.094,0 ha.

4. Quy mô dân số:

Dân số hiện trạng quận Hải An: khoảng 144.256 người; Quy mô dân số dự kiến đến năm 2040: khoảng 470.653 người.

5. Tính chất:

Là khu vực đô thị phát triển mới, gắn với trung tâm dịch vụ hàng hải quốc tế, trung tâm thương mại, tài chính khu vực Bắc Bộ; trung tâm công nghiệp, du lịch giải trí, thể thao, giáo dục, y tế, khoa học công nghệ vùng duyên hải Bắc Bộ, hướng tới đô thị Hàng hải quốc tế.

6. Thời hạn quy hoạch: Đến năm 2040.

Điều 2. Chỉ tiêu cơ bản và phân vùng chức năng chính:

1. Các chỉ tiêu cơ bản:

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất chủ yếu:

Các chỉ tiêu sử dụng đất cho từng lô đất được quy định tại Biểu thống kê chi tiết sử dụng đất trong đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu quận Hải An đến năm 2040.

Đối với các công trình kiến trúc có yếu tố điểm nhân, công trình có ý nghĩa quan trọng, công trình đặc thù hoặc tùy theo từng vị trí, vai trò, tính chất của lô đất hoặc theo yêu cầu phát triển của địa phương,... có thể xem xét cho phép các chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng công trình, lô đất cụ thể lớn hơn các chỉ tiêu không chế tối đa theo quy hoạch này, đảm bảo các chỉ tiêu theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, đảm bảo quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời Việt Nam và các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành có liên quan theo quy định.

Các công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc thực hiện thi tuyển theo quy định của Luật Kiến trúc và các quy định có liên quan.

b) Quy mô dân số:

+ Dân số hiện trạng: khoảng 144.256 người.

+ Quy mô dân số dự kiến đến năm 2040: khoảng 470.653 người.

- Chỉ tiêu chủ yếu về sử dụng đất:

+ Chỉ tiêu đất cây xanh đô thị: phân bổ theo quy hoạch chung (323/QĐ-TTg);

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

+ Chỉ tiêu đất công cộng cấp đơn vị ở: $\geq 1,5 \text{ m}^2/\text{ng}$;

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

c) Mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng thuần: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậc cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác.

+ Mật độ xây dựng gộp của một khu vực đô thị: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (*diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả: sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình*).

+ Đối với các khu vực dịch vụ công cộng, các khu vực học tập, đào tạo, nghiên cứu, công viên, cây xanh,...: phù hợp với các chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD và quy chuẩn, tiêu chuẩn ngành, lĩnh vực liên quan theo quy định.

d) Hệ số sử dụng đất:

Tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (*trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình*) trên tổng diện tích lô đất.

- Hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu: phù hợp với quy định cụ thể tại bảng thống kê chi tiết sử dụng đất tại khoản 3, Điều 2, Quy định này, trong đó tùy vị trí thửa đất có thể xem xét khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất và khuyến khích phát triển chiều cao thiết kế đáp ứng các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch, xây dựng như quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng số QCVN 01: 2021/BXD của Bộ Xây dựng, các quy định về độ cao tính không; an toàn hệ thống an toàn quân sự; phòng cháy chữa cháy, cứu hộ, cứu nạn, đảm bảo đầu nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội..., tuân thủ các quy định pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng và các quy định có liên quan.

đ) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

- Khoảng lùi là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

e) Chiều cao công trình xây dựng:

Chiều cao công trình xây dựng là chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí thì không tính vào chiều cao công trình.

f) Không gian xây dựng ngầm đô thị:

Không gian xây dựng ngầm đô thị là không gian xây dựng công trình dưới mặt đất bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nèn kỹ thuật.

2. Phân vùng chức năng chủ yếu:

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 10.094,0 ha, phân thành 04 phân vùng chức năng chính, gồm:

- Vùng thứ nhất - Khu đô thị hiện hữu phía Bắc sân bay Cát Bi: bao gồm 07 phường hiện hữu và một phần khu vực dân cư phường Đông Hải 2. Vùng lõi trung tâm, trung tâm đa chức năng kết hợp giữa khu ở và làm dịch vụ, tạo ra một không gian đa chức năng gắn với trung tâm dịch vụ hàng hải quốc tế.

- Vùng thứ hai - Khu đô thị mới phía Nam sân bay Cát Bi: bao gồm khu vực phường Trảng Cát, Khu vực Nam Đình Vũ thuộc phường Đông Hải 2. Vùng đô thị phát triển mới gắn với trung tâm thương mại, tài chính, du lịch giải trí, thể thao, giáo dục, y tế, khoa học công nghệ vùng duyên hải Bắc Bộ.

- Vùng thứ ba - Khu vực phát triển phía Đông quận: bao gồm khu công nghiệp Đình Vũ, DEEPC... Vùng đô thị phát triển mới gắn trung tâm công nghiệp công nghệ cao, thúc đẩy sự phát triển kinh tế bền vững và hiện đại hóa khu vực. Thiết lập các khu công nghiệp công nghệ cao, tập trung vào nghiên cứu và phát triển (R&D), sản xuất công nghệ, phần mềm, điện tử, viễn thông và sản xuất tự động hóa. Khu vực phát triển công nghiệp, cảng,... thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, sẽ thực hiện theo quy hoạch chuyên ngành hoặc quy hoạch khu chức năng riêng.

- Vùng thứ tư - Khu vực Cảng hàng không quốc tế Cát Bi: Bao gồm khu vực cảng hàng không quốc tế Cát bi hiện hữu và phần mở rộng, đáp ứng tiêu chuẩn quốc tế với nhiều tiện ích và dịch vụ hiện đại phục vụ hành khách, tăng cường khả năng tiếp nhận khách du lịch, thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương và cải thiện kết nối với các khu vực khác trong và ngoài nước.

- Các phân vùng khu chức năng lấy trục công viên Hồ Đông làm không gian chuyển tiếp giữa đô thị với không gian sản xuất công nghiệp, đồng thời là không gian giải trí, nghỉ dưỡng, dịch vụ tiện ích đô thị, đáp ứng các nhu cầu sinh hoạt, vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng.... Trong đó, khu vực công viên Hồ Đông khi triển khai thực hiện, sẽ được cụ thể hóa theo quy hoạch phân khu được lập riêng cho khu vực này hoặc quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng dự án phù hợp với các yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội chung của thành phố.

3. Cơ cấu, chỉ tiêu sử dụng đất:

a) Các chức năng sử dụng đất chính:

- Công trình công cộng đô thị (*cấp thành phố và khu vực*): Tổng diện tích khoảng 415,59ha.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị: Tổng diện tích khoảng 323,46ha (*ngoài đơn vị ở*), (gồm: công viên, vườn hoa, cây xanh, mặt nước, quảng trường, đường dạo, khu vui chơi giải trí...), đạt chỉ tiêu 6,9m²/người.

- Đất giao thông: Tổng diện tích khoảng 972,75ha, tỷ lệ đất giao thông là 11,41%.

- Đất giáo dục đô thị (THPT): Tổng diện tích khoảng 21,66ha; Cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp, mở rộng các trường hiện có và xây mới các trường học hoàn thiện mạng lưới trường THPT đạt chỉ tiêu theo quy hoạch, đảm bảo phục vụ nhân dân.

- Đất đơn vị ở (*bao gồm 28 đơn vị ở*) bố trí các chức năng cơ bản của đô thị chủ yếu phục vụ nhu cầu ở bao gồm: các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông (*đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở*) và bãi đỗ xe cho đơn vị ở, trong đó:

+ Đất công cộng đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 189,12ha là đất xây dựng các công trình hành chính, y tế, văn hóa, thương mại dịch vụ phục vụ nhu cầu thường xuyên cho dân cư trong đơn vị ở.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 166,53ha, gồm vườn hoa, sân bãi thể dục thể thao, khu vui chơi giải trí phục vụ cho người dân.

+ Đất trường học (*trung học cơ sở, tiểu học, mầm non*): Tổng diện tích khoảng 99,14ha, trong đó: gồm Đất trường trung học cơ sở, đất trường tiểu học, đất trường mầm non. Bố trí tại trung tâm các đơn vị ở, nhóm ở đảm bảo quy mô, bán kính phục vụ. Xây dựng mới kết hợp cải tạo, chỉnh trang nâng cấp các trường hiện có để đạt các chỉ tiêu theo quy hoạch và ngành giáo dục.

+ Đất nhóm nhà ở: Tổng diện tích khoảng 1.035,96ha được phân loại thành đất nhóm ở mới và đất nhóm ở hiện trạng có cải tạo chỉnh trang để kiểm soát phát triển, có không gian công cộng sử dụng chung (*vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ không bao gồm đường phân khu vực...*).

- Đất hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ: Tổng diện tích khoảng 380,73ha, xây dựng công trình có từ hai chức năng trở lên, gồm các chức năng như công cộng, thương mại dịch vụ, cơ quan, văn phòng, khách sạn, siêu thị, nhà ở, kho bãi, logistics, lưu trú, các dịch vụ khác,...; Đối với đất nhóm nhà ở được nghiên cứu xây dựng, cải tạo, chỉnh trang đồng bộ hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở xã hội, dịch vụ đô thị, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa trong khu vực.

- Đất di tích, tôn giáo: Tổng diện tích khoảng 16,56ha. Các công trình di tích, tôn giáo, bao gồm cả các công trình chưa xác định trong quy hoạch này thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai, tôn giáo, tín ngưỡng và các quy định hiện hành liên quan. Đất danh lam thắng cảnh, công trình đòi hỏi có hành lang bảo vệ, hành lang bảo vệ được xác định trong bản đồ quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng và được bảo tồn, tôn tạo, duy tu, mở rộng và quản lý theo quy định pháp luật về tôn giáo, tín ngưỡng, di tích lịch sử và các quy định có liên quan. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng trong khu vực theo quy định Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật có liên quan.

- Đất quốc phòng - an ninh: Việc quản lý, sử dụng đất quốc phòng - an ninh thực hiện theo các quy định về quản lý, sử dụng đất quốc phòng - an ninh theo quy định, bao gồm cả các công trình quốc phòng - an ninh chưa được xác định trong đồ án quy hoạch này. Việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất quốc phòng - an ninh (bao gồm cả các khu nhà ở quân nhân chuyển đổi sang đất ở) sẽ thực hiện theo quy định của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và tuân thủ pháp luật về đất đai theo quy định.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật, kết cấu hạ tầng kỹ thuật (*giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông, thông tin, chiếu sáng, vệ sinh môi trường...*) khi triển khai thực hiện phù hợp với quy hoạch này hoặc phù hợp với các giải pháp thiết kế kỹ thuật được lựa chọn hoặc các quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành (*nếu có*), đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, thuận tiện cho người khuyết tật, người già, trẻ nhỏ tiếp cận, khai thác sử dụng theo quy định.

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác: Tổng diện tích khoảng 242,40ha, gồm: Đất bến bãi, cầu cảng, đất trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm điện... và đất hành lang cách ly (*đường điện, đường ống xăng dầu, kênh mương...*).

- Đất cây xanh chuyên dụng: Tổng diện tích khoảng 535,70ha, gồm: hành lang cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông..., được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Đất trụ sở cơ quan: Tổng diện tích khoảng 19,28ha. Trong đó, việc bố trí, sử dụng các trụ sở cơ quan trên địa bàn được thực hiện theo sắp xếp, bố trí, xử lý tài sản của cơ quan, đơn vị khi thực hiện sắp xếp, sáp nhập chính quyền địa phương các cấp theo quy định; đất đối với các trụ sở cơ quan, đơn vị hành chính dôi dư sau sắp xếp thực hiện theo quy định pháp luật về quản lý sử dụng tài sản công và phù hợp với nhu cầu khai thác, sử dụng của thành phố và địa phương.

- Đất mặt nước: gồm sông Cẩm, sông Lạch Tray, mặt nước biển, ao hồ, kênh rạch... trong phạm vi nghiên cứu, tổng diện tích khoảng 1.177,02 ha.

b) Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất:

ST T	CHỨC NĂNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
A	Đất đô thị Hải An	8.538,37	100,00
1	Đất nhóm nhà ở	1.035,96	12,13
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	380,73	4,46
3	Đất y tế	22,34	0,26
3.1	Đất y tế cấp đơn vị ở	3,05	
3.2	Đất y tế cấp đô thị	19,29	
4	Đất văn hóa - thể dục thể thao	110,33	1,29
4.1	Đất TDTT cấp đơn vị ở	51,06	
4.2	Đất văn hóa cấp đơn vị ở	18,10	
4.5	Đất văn hóa cấp đô thị	6,21	
4.6	Đất TDTT cấp đô thị	34,96	
5	Đất giáo dục - đào tạo	158,88	1,86
5.1	Trường THPT	21,66	
5.2	Trường THCS, tiểu học, mầm non	99,14	
5.3	Đất đào tạo, nghiên cứu	38,08	
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	489,99	5,74
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	166,53	
6.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	323,46	
7	Đất cây xanh chuyên dụng	535,70	6,27
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	384,02	4,50
9	Đất cơ quan, trụ sở	19,28	0,23
9.1	Đất cơ quan cấp đơn vị ở	2,42	
9.2	Đất cơ quan cấp đô thị	16,86	
10	Đất khu dịch vụ	328,84	3,85
10.1	Đất dịch vụ cấp đơn vị ở	15,35	
10.2	Đất dịch vụ cấp đô thị	313,49	
11	Đất di tích, tôn giáo	16,56	0,19
12	Đất an ninh	1,22	0,01
13	Đất quốc phòng	264,74	3,10
	(Không bao gồm đất trong ranh giới quy hoạch sân bay, cảng, gia đình quân nhân và các khu đất không xác định vị trí)		
14	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi, cảng	3.260,00	38,18
	(Khu công nghiệp, công nghiệp khác,		

ST T	CHỨC NĂNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
	cảng)		
14.1	Đất khu công nghiệp đã được phê duyệt	2.959,18	
	(gồm đất công nghiệp, cây xanh, công cộng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông,...)		
14.2	Đất công nghiệp khác, cảng	300,82	
15	Đất giao thông	972,75	11,41
	(Không bao gồm đất giao thông sử dụng chung trong khu công nghiệp, sân bay, khu vực cảng, công viên chuyên đề Hồ Đông)		
16	Đất bãi đỗ xe	74,36	0,87
17	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	242,40	2,84
18	Mặt nước	240,27	2,81
	Hồ	107,75	
	Kênh, mương	132,52	
B	Đất ngoài đô thị Hải An	1.555,63	
19	Sân bay quốc tế Cát Bi	493,53	
20	Đường cao tốc	80,63	
21	Bến xe liên tỉnh	3,37	
22	Đường sắt quốc gia	24,11	
23	Đất dịch vụ cấp vùng	17,24	
24	Mặt nước	936,75	
	Sông	557,62	
	Mặt nước ven biển	379,13	
	Tổng diện tích lập quy hoạch	10.094,00	

c) Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất:

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040, chi tiết xem tại Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất trong đồ án điều chỉnh kèm theo.

Điều 3. Quy định về tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan.

1. Định hướng phát triển không gian:

a) Tổ chức không gian tổng thể:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023.

- Việc xây dựng công trình theo điều chỉnh quy hoạch phân khu kỳ này, các chỉ tiêu giới hạn trong đồ án để nghiên cứu, xem xét, khi triển khai cụ thể ở cấp

độ quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng dự án, thiết kế xây dựng khác phải đảm bảo phù hợp với các chỉ tiêu theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành (nếu có), như: giao thông, đê điều, sông, kênh, mương, khu di tích lịch sử-văn hóa đã được công nhận, khu vực có nguy cơ lở đất, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, độ cao tĩnh không sân bay, bảo vệ vùng trời, vùng đất, vùng nước, an toàn các trạm ăng ten quân sự,... phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Không gian đô thị: không gian khu vực quy hoạch được chia làm 04 phân vùng chức năng chính với các không gian chức năng được tổ chức để hình thành các tổ hợp không gian, phù hợp với yêu cầu đặc thù của từng khu vực chức năng, được liên kết bằng hệ thống các trục giao thông liên kết, các cấu trúc không gian xanh để tạo nên không gian hài hòa cho toàn bộ khu vực, lấy trục công viên, cây xanh mặt nước (công viên Hồ Đông) làm không gian chuyển tiếp giữa đô thị với không gian sản xuất công nghiệp, đồng thời là không gian giải trí, nghỉ dưỡng, dịch vụ tiện ích đô thị, đáp ứng các nhu cầu sinh hoạt, vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng.... Trong các phân vùng, các khu dân cư được chia làm 28 đơn vị ở, đảm bảo bán kính phục vụ về cơ sở hạ tầng đô thị, dựa trên địa hình giao thông, mỗi đơn vị ở đều đảm bảo các tiện ích hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật và được kết nối thuận tiện với các tiện ích đô thị qua các liên kết không gian xanh, công viên và hệ thống giao thông khu ở.

- Không gian mở: Khai thác mạng lưới mặt nước từ hệ thống sông, kênh, mương (sông Cẩm, sông Lạch Tray, công viên Hồ Đông, hồ Phương Lưu, Hồ Cát Bi,...),... tạo ra các không gian mở, thu hút các sự kiện văn hóa, vui chơi, giải trí.

- Công trình điểm nhấn: Các vị trí thu hút điểm nhìn tại các khu vực nút giao thông, trên các trục giao thông chính, trung tâm các khu vực chức năng, khu đô thị mới, khu vực liền kề với các không gian mở, các khu vực có yêu cầu phát triển các công trình tạo điểm nhấn kiến trúc tạo cảnh quan đô thị,..., được bố trí với quy mô chiều cao công trình vượt chiều cao tối đa không chế trong đồ án quy hoạch này, nhưng phải đảm bảo quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời Việt Nam theo quy định.

- Đối với các cơ sở sản xuất, kho tàng, bến bãi, cầu cảng..., hiện hữu: từng bước di dời đến khu, cụm công nghiệp, kho tàng, bến bãi, cầu cảng... tập trung của thành phố. Quỹ đất sau khi di dời được thực hiện theo các chức năng sử dụng đất phù hợp với các yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố, đáp ứng các nhu cầu sử dụng đất từng giai đoạn.

- Quy hoạch không gian kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật.. trong phạm vi khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thực hiện theo quy hoạch khu kinh tế theo quy định.

b) Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:

- Các chi tiết kiến trúc của công trình xây dựng do đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng hoặc thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc hoặc phương án thiết kế kiến trúc công trình quy định. Các công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc thực hiện thi tuyển theo quy định của Luật Kiến trúc và các quy định có liên quan.

- Khuyến khích quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình thực hiện mô hình kiến trúc xanh, văn minh, hiện đại, thích ứng với biến đổi khí hậu. Khai thác hiệu quả cảnh quan khu vực ven các dòng sông, khu vực giáp biển, khu vực tiếp giáp các công viên, quảng trường...

- Khuyến khích phát triển các mô hình công viên chuyên đề có chất lượng cao, tích hợp đa chức năng, thu hút các hoạt động kinh tế xanh, kinh tế ban đêm, kinh tế du lịch, dịch vụ, thể thao, văn hóa... phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Ưu tiên phát triển các khu công viên trên cơ sở khai thác cảnh quan các dòng sông Cấm, sông Lạch Tray, khu vực Hồ Đông...

- Tổ chức các khu nhà ở đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, ưu tiên phát triển nhà ở xã hội đáp ứng các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, khuyến khích phát triển các khu nhà ở cao tầng, nhà ở hỗn hợp tại các khu vực tiếp giáp các tuyến trục giao thông chính, không gian mở. Bổ sung nâng cấp hệ thống dịch vụ hạ tầng xã hội: giáo dục, y tế, văn hóa, dành quỹ đất tổ chức không gian cây xanh, quảng trường,... hỗ trợ các khu nhà ở và thu hút các hoạt động công cộng ngoài trời.

- Các công trình tôn giáo tín ngưỡng, di tích lịch sử, như đình, chùa, nhà thờ,... bao gồm cả các công trình chưa xác định trong quy hoạch này được bảo tồn, tôn tạo, duy tu, sửa chữa, xây dựng, mở rộng và quản lý theo quy định pháp luật về tôn giáo, tín ngưỡng, di tích lịch sử và các quy định có liên quan.

- Công trình quốc phòng - an ninh: Việc quy hoạch, quản lý, sử dụng đất quốc phòng - an ninh thực hiện theo các quy định về quản lý, sử dụng đất quốc phòng - an ninh theo quy định, bao gồm cả các công trình quốc phòng - an ninh chưa được xác định trong đồ án quy hoạch này. Việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất quốc phòng - an ninh (*bao gồm cả các khu nhà ở quân nhân chuyển đổi sang đất ở*) sẽ thực hiện theo quy định của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và tuân thủ pháp luật về đất đai theo quy định.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật, kết cấu hạ tầng kỹ thuật (*giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông, thông tin, chiếu sáng, vệ sinh môi trường...*) khi triển khai thực hiện phù hợp với các quy hoạch khu chức năng, quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng dự án, các giải pháp thiết kế kỹ thuật được lựa chọn hoặc các quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành (nếu có), đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, thuận tiện cho người khuyết tật, người già, trẻ nhỏ tiếp cận, khai thác sử dụng theo quy định.

2. Quy định chung cho các nhóm đất.

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

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

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

- Đối với đất nhóm nhà ở đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, ưu tiên phát triển nhà ở xã hội, khuyến khích phát triển các khu nhà ở cao tầng, nhà ở hỗn hợp tại các khu vực tiếp giáp các tuyến trục giao thông chính, không gian mở. Bổ sung nâng cấp hệ thống dịch vụ hạ tầng xã hội: giáo dục, y tế, văn hóa, dành quỹ đất tổ chức không gian cây xanh, quảng trường... hỗ trợ các khu nhà ở và thu hút các hoạt động cộng đồng ngoài trời.

- Đối với các khu vực quy hoạch đất hỗn hợp: khi xây dựng công trình có tính chất dịch vụ, thương mại phải đảm bảo các quy định về chỗ để xe, an toàn phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường.

- Đối với các cơ sở sản xuất, kho tàng, bến bãi, cầu cảng..., hiện hữu, từng bước di dời đến khu, cụm công nghiệp, kho tàng, bến bãi, cầu cảng... tập trung của thành phố. Quỹ đất sau khi di dời được thực hiện theo các chức năng sử dụng đất phù hợp với các yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố, đáp ứng các nhu cầu sử dụng đất từng giai đoạn.

- Đối với đất quốc phòng - an ninh: Việc quản lý, sử dụng đất quốc phòng - an ninh thực hiện theo quy định về quản lý, sử dụng đất quốc phòng - an ninh và quy hoạch sử dụng đất quốc phòng - an ninh, bao gồm cả đất quốc phòng - an ninh chưa được xác định trong đồ án quy hoạch này. Việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất thực hiện theo quy định của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

- Đối với đất công trình di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh, tôn giáo, tín ngưỡng... đã hoặc chưa được xếp hạng: Các công trình di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh, tôn giáo, tín ngưỡng..., bao gồm cả các công trình chưa xác định trong quy hoạch này thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai, tôn giáo, tín ngưỡng và các quy định hiện hành liên quan. Đất danh lam thắng cảnh, công trình đòi hỏi có hành lang bảo vệ, hành lang bảo vệ được xác định trong bản đồ quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng trong khu vực theo quy định Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật có liên quan.

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, kết cấu hạ tầng kỹ thuật (*giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông, thông tin, chiếu sáng, vệ sinh môi trường, ...*) khi triển khai thực hiện phù hợp với quy hoạch này hoặc phù hợp với các giải pháp thiết kế kỹ thuật được lựa chọn hoặc các quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành (nếu có), đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, thuận tiện cho người khuyết tật, người già, trẻ nhỏ tiếp cận, khai thác sử dụng.

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

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

3. Giải pháp về thiết kế xây dựng, thiết kế đô thị:

a) Chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi:

Trên cơ sở hiện trạng cốt nền và kiến trúc cảnh quan, địa hình tự nhiên, tính chất và chức năng các tuyến phố chính, phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch, xây dựng hiện hành.

Khuyến khích các công trình xây dựng mới có khoảng lùi trước tối thiểu là 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.

Bảng Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình (*Trích theo QCVN 01: 2021/BXD*).

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
<19	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

b) Tầng cao xây dựng:

- Tầng cao xây dựng công trình trong từng lô đất được quy định cụ thể tại bảng thống kê chi tiết sử dụng đất tại khoản 3, Điều 2, Quy định này. Chiều cao tối đa trong đồ án quy hoạch nhằm kiểm soát về chiều cao khống chế tối đa chung cho tổng thể khu vực quy hoạch, tuy nhiên tùy theo từng vị trí thửa đất, vị trí các công trình kiến trúc có yếu tố điểm nhấn, công trình có ý nghĩa quan trọng, công trình đặc thù hoặc tùy theo từng vị trí, tính chất của lô đất hoặc theo yêu cầu phát triển của địa phương, có thể xem xét khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất, cho phép các chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng công trình, lô đất cụ thể lớn hơn các chỉ tiêu khống chế tối đa theo quy hoạch này nhưng phải đảm bảo các chỉ tiêu

theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, đảm bảo quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời Việt Nam và các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành có liên quan theo quy định.

- Khuyến khích phát triển các công trình cao tầng, tận dụng tối đa hiệu quả sử dụng đất, tạo điểm nhấn kiến trúc cho khu vực, tuy nhiên phải đáp ứng các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch, xây dựng như quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng số QCVN 01: 2021/BXD của Bộ Xây dựng, các quy định về độ cao tĩnh không; an toàn hệ thống an ten quân sự; phòng cháy chữa cháy, cứu hộ, cứu nạn, đảm bảo đầu nổi hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội..., tuân thủ các quy định pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng và các quy định có liên quan.

- Đối với các công trình hiện trạng trong khu vực lập quy hoạch có tầng cao lớn hơn tầng cao khống chế tối đa theo quy hoạch này: Được giữ nguyên theo hiện trạng đã xây dựng, bao gồm cả việc cải tạo, sửa chữa nguyên trạng. Trường hợp xây dựng mới phải tuân thủ theo quy định tại đồ án quy hoạch này.

- Ưu tiên đối với các công trình xây dựng cao tầng, tăng hệ số sử dụng đất, tiết kiệm hiệu quả sử dụng đất, bao gồm các công trình hạ tầng xã hội cấp phường (*trụ sở cơ quan, y tế, văn hóa, thể dục thể thao*), công trình thương mại, dịch vụ, công trình sử dụng hỗn hợp, công trình nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại cao tầng, công trình nhà văn phòng, trường học, Nhà để xe cao tầng,.... phục vụ các nhu cầu phát triển thương mại dịch vụ, phát triển kinh tế, thúc đẩy phát triển văn hóa – xã hội trên địa bàn.

Việc lựa chọn chiều cao xây dựng phải đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, đảm bảo độ cao tĩnh không, quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam, quy định về an toàn tĩnh không tại khu vực theo quy định.

c) Tổ chức không gian ngầm:

Là không gian dưới mặt đất được sử dụng cho mục đích xây dựng công trình ngầm, bao gồm các công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nèn kỹ thuật... Việc xây dựng các công trình ngầm phải bảo đảm sử dụng tiết kiệm đất, bảo vệ môi trường, các yêu cầu về an ninh, quốc phòng và tuân thủ các quy định pháp luật về đất đai, xây dựng; Phải bảo đảm an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch đô thị. Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất đã được xác định (*trừ phần đầu nổi kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm với hệ thống chung khu vực*) thì phải được

cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định pháp luật, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.

Việc xây dựng các công trình ngầm, phần ngầm của các công trình xây dựng phải đảm bảo phù hợp với không gian xây dựng ngầm trong đồ án quy hoạch đô thị và quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị được quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và các quy định pháp luật hiện hành. Các công trình nhà ở riêng lẻ được cụ thể hóa trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng hoặc cấp phép xây dựng.

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

- Phạm vi, ranh giới: Công trình xây dựng ngầm bao gồm:

+ Công trình công cộng ngầm: Khu vực này không bố trí công trình công cộng ngầm.

+ Công trình đầu mối kỹ thuật ngầm (trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, trạm ga...): Tại các khu vực bố trí công trình đầu mối kỹ thuật ngầm được phép tổ chức xây dựng công trình ngầm.

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm (đường dây, cáp, đường ống, hào, tuy nèn): Tổ chức hạ tầng tất cả các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật nêu trên. Việc tổ chức chi tiết được cụ thể hóa trong giai đoạn quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng hoặc các quy hoạch tiếp theo.

+ Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất (nếu có): Được tổ chức tại các khu nhà cao tầng (nhà hỗn hợp, thương mại dịch vụ, công trình công cộng cao tầng); tại các khu nhà ở (liền kề, biệt thự). Ranh giới công trình ngầm trong phạm vi các lô đất trên tuân thủ chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất đã được xác định trong đồ án. Vị trí chi tiết được cụ thể hóa trong giai đoạn quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng hoặc các quy hoạch tiếp theo.

- Tính chất, chức năng: Theo các chức năng cụ thể trong quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Cụ thể:

+ Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất: Là tầng bố trí để xe, công trình kỹ thuật phục vụ cho tòa nhà.

+ Công trình đầu mối kỹ thuật ngầm (trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, trạm ga...): Là công trình hạ tầng kỹ thuật, sử dụng để lắp đặt, xử lý, vận hành hệ thống kỹ thuật đầu mối.

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm (đường dây, cáp, đường ống, hào, tuy nèn): Là công trình hạ tầng kỹ thuật, sử dụng để bố trí lắp đặt các hệ thống đường dây, đường ống, cáp...).

- Ranh giới các công trình ngầm được xác định trong các quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng tiếp theo và tuân thủ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 04/4/2010 về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

- Vị trí, quy mô, đầu nổi không gian: Được cụ thể trong bước triển khai dự án.

(Chi tiết xem bản vẽ QH-09: Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm).

d) Tổ chức không gian mở:

- Khai thác, mở rộng và kiến tạo mạng lưới mặt nước từ hệ thống sông, kênh, mương hiện hữu (*sông Cẩm, sông Lạch Tray, công viên Hồ Đông, hồ Phương Lưu, hồ Cát Bi,...*) để hình thành mạng lưới mặt nước liên hoàn gắn kết hệ thống cây xanh công viên - TDTT, quảng trường và bến thuyền tạo thành khung không gian mở để mang đến sức sống mới hấp dẫn cho quận bản sắc đô thị, xanh, bền vững được duy trì, phát huy là yếu tố cốt lõi quyết định sự phát triển cấu trúc không gian quận Hải An trong tương lai.

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

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

đ) Tổ chức các công trình điểm nhấn:

Các công trình điểm nhấn đô thị trong đồ án, có thể bao gồm:

- Công trình kiến trúc: Các tòa nhà cao tầng, công trình văn hóa, công trình công cộng, công trình tôn giáo, khu phức hợp... có kiến trúc độc đáo, mang tính biểu tượng, thu hút sự chú ý và tạo ấn tượng mạnh.

- Không gian công cộng: Quảng trường, công viên, vườn hoa, khu vui chơi giải trí... được quy hoạch, thiết kế đẹp mắt, có vai trò quan trọng trong giao lưu cộng đồng, sinh hoạt văn hóa và giải trí.

- Các yếu tố cảnh quan: Sông, hồ, núi, các công trình điêu khắc, tượng đài... tạo nên vẻ đẹp tự nhiên, đặc trưng cho đô thị, đồng thời mang giá trị nghệ thuật và văn hóa.

- Trục không gian: Các tuyến đường chính, đại lộ, các tuyến phố đi bộ... có vai trò kết nối các khu vực, tạo ra các trục không gian quan trọng, định hướng giao thông và tầm nhìn.

- Các khu vực đặc trưng: Khu phố cổ, phố cũ, khu trung tâm thương mại, khu đô thị mới... có kiến trúc, cảnh quan riêng biệt.

- Các vị trí thu hút điểm nhìn trọng tâm như các khu vực quảng trường, các điểm kết của trục đường, các nút giao được tổ chức các công trình có hình thái

kiến trúc đặc trưng để tạo điểm nhấn hoặc các công trình cao tầng nhằm khai thác tối đa về vị trí điểm ngắm cảnh cho đô thị.

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

- Ưu tiên khu vực có không gian xanh, xây dựng tập trung thành tổ hợp công trình tại các khu vực trung tâm của các khu vực chức năng, điều này không chỉ giúp cải thiện môi trường sống mà còn tối ưu hóa không gian sử dụng. Kết hợp giữa cây xanh và công trình xây dựng có thể thúc đẩy phát triển bền vững, tôn trọng môi trường và cải thiện đời sống người dân.

e) Tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

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

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

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

- Đối với các mảng xanh: thiết kế, quy hoạch đảm bảo các yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, lựa chọn các giải pháp quy hoạch, kiến trúc phù hợp với môi trường sống của nhân dân khu vực, tạo sự đa dạng về văn hóa, chức năng sử dụng, tạo tính liên kết với các không gian hiện hữu, bố trí đầy đủ các tiện ích đô thị, thiết kế riêng biệt, đặc trưng phù hợp với khu vực trung tâm đô thị.

- Đối với những khu vực có cảnh quan gắn với di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, khu vực bảo tồn phải tuân thủ Luật Di sản văn hóa và các quy định hiện hành có liên quan.

- Các tuyến đường ven sông, hồ, kênh, mương... khuyến khích đề xuất thiết kế cảnh quan, kiến trúc của cầu, kè sông, lan can đảm bảo an toàn sử dụng.

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

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

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

f) Giải pháp thiết kế đô thị chủ yếu:

- Đảm bảo sự hài hòa, thống nhất giữa các công trình kiến trúc trong khu vực, góp phần tạo nên không gian đô thị đẹp, an toàn và bền vững.

- Bảo vệ các công trình kiến trúc có giá trị, di sản văn hóa và cảnh quan khu vực đô thị.

- Nâng cao chất lượng sống của người dân, tạo ra môi trường sống và làm việc tốt đẹp.

- Phát triển kiến trúc hiện đại, giàu bản sắc, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội.

- Lựa chọn chiều cao xây dựng công trình trên cơ sở đáp ứng các nhu cầu sử dụng, thuận tiện kết nối về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo hiệu quả sử dụng, hiệu quả về không gian.

- Khuyến khích phát triển các công trình cao tầng, phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, đảm bảo chiều cao tầng không theo quy định.

- Ưu tiên bố trí các công trình có khối tích, chiều cao lớn dọc theo các trục đường chính, các khu vực tiếp giáp các không gian mở, các khu vực cần bố trí công trình điểm nhấn, đảm bảo mật độ xây dựng, khoảng lùi, chiều cao phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực; Khai thác tối đa chủng loại cây xanh sẵn có tại địa phương, tạo cảnh quan không gian xanh. Dọc các dòng sông, hồ nước, khu vực tiếp giáp ven biển, tổ chức các công trình, tổ hợp công trình có hình thức kiến trúc đẹp và thuận tiện người đi bộ, đi xe đạp tiếp cận sử dụng.

- Đối với các công trình kiến trúc có yếu tố điểm nhấn, công trình có ý nghĩa quan trọng, công trình đặc thù hoặc tùy theo từng vị trí, vai trò, tính chất của lô đất, có thể xem xét cho phép các chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng công trình, lô đất cụ thể lớn hơn các chỉ tiêu khống chế tối đa theo quy hoạch này, đảm bảo các chỉ tiêu theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, đảm bảo quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời Việt Nam theo quy định.

- Các công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc thực hiện thi tuyển theo quy định của Luật Kiến trúc và các quy định có liên quan.

- Tuân thủ chiều cao khống chế, quy định về giới hạn độ cao chướng ngại vật hàng không đối với sân bay, các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời và các đài, trạm vô tuyến điện hàng không (nhất là đối với khu vực cảng hàng không quốc tế Cát Bi) và đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường và các quy định khác có liên quan.

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

g) Cải tạo, chỉnh trang, tái thiết các khu dân cư hiện hữu:

Các khu dân cư hiện hữu được quy hoạch, cải tạo, chỉnh trang, tái thiết theo hướng hiện đại, văn minh, từng bước nâng cao chất lượng sống người dân trên địa bàn quận, phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch, xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan.

4. Quy định chung về đất đơn vị ở:

Đơn vị ở là khu chức năng cơ bản của đô thị chủ yếu phục vụ nhu cầu ở bao gồm: các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông (*đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở*) và bãi đỗ xe cho đơn vị ở. Điều chỉnh quy hoạch phân khu kỳ này, hình thành 28 đơn vị ở, bao gồm:

- Nhóm nhà ở là tổ hợp các công trình nhà ở có không gian công cộng sử dụng chung (*vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ không bao gồm đường phân khu vực...*). Trong đồ án điều chỉnh quy hoạch kỳ này, được phân loại thành đất nhóm ở mới và đất nhóm ở hiện trạng có cải tạo, chỉnh trang, tái thiết để kiểm soát phát triển, có không gian công cộng sử dụng chung (*vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, các công trình công cộng, dịch vụ, thương mại... phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ không bao gồm đường phân khu vực*).

- Lô đất, bao gồm một hoặc nhiều thửa đất liền kề có chức năng sử dụng đất giống nhau được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông, các đường ranh giới tự nhiên hoặc nhân tạo khác.

- Nhà ở riêng lẻ là nhà ở được xây dựng trên thửa đất riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập.

- Nhà chung cư là nhà ở có từ hai tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức.

- Đất sử dụng hỗn hợp là đất xây dựng nhà, công trình hỗn hợp hoặc được sử dụng cho một số mục đích khác nhau được xác định trong đồ án quy hoạch;

- Công trình hỗn hợp là công trình có các chức năng sử dụng khác nhau.

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

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

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

5. Quy định chung đối với nhóm nhà ở.

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

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

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

- Kích thước, diện tích các lô đất nhà ở riêng lẻ trong các nhóm nhà ở phải tuân thủ QCVN 01: 2021/BXD hoặc các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành hoặc các Quy chế quản lý kiến trúc đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

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

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

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

6. Quy định chung đối với đất hỗn hợp:

- Đất hỗn hợp là đất xây dựng nhà, công trình hỗn hợp hoặc sử dụng cho một số mục đích khác nhau được xác định theo nhu cầu sử dụng đất của địa phương, trong quy hoạch này, bao gồm các chức năng chủ yếu như công cộng, thương mại dịch vụ, cơ quan, văn phòng, khách sạn, siêu thị, nhà hàng, nhà ở, kho bãi, logistics, công trình hạ tầng kỹ thuật, cung cấp nhiên liệu, năng lượng, dịch vụ lưu trú và các khác..., khi quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng dự án, thiết kế đô thị phải thể hiện tỷ lệ đất cho mỗi chức năng, tỷ lệ diện tích sàn sử dụng cho mỗi loại chức năng; các công trình hỗn hợp có yếu tố bao gồm cả dịch vụ lưu trú (nếu có) phải xác định quy mô dân số để tính toán nhu cầu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Ưu tiên đầu tư xây dựng các công trình phục vụ phát triển kinh tế xã hội của địa phương, các lĩnh vực trọng tâm phát triển trên địa bàn như logistics, thương mại - dịch vụ, ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường, hướng tới các tiêu chí về kiến trúc xanh.

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

- Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình xây dựng theo các quy định pháp luật hiện hành về thi tuyển (nếu có) theo quy định.

7. Quy định chung đối với đất cây xanh, mặt nước:

Các khu đất cây xanh, mặt nước trong điều chỉnh quy hoạch phân khu kỳ này, chỉ xác định về mặt chức năng sử dụng đất chung của khu đất quy hoạch là đất cây xanh, mặt nước, khi triển khai thực hiện chi tiết hóa các hóa chức năng sử dụng cụ thể của khu đất được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng dự án hoặc thiết kế xây dựng dự án, trên cơ sở khảo sát thực tế địa hình, tình hình hiện trạng sử dụng đất, đảm bảo phải phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành (nếu có), đảm bảo phù hợp với chức năng sử dụng đất theo quy hoạch này.

8. Quy định về hành lang bảo vệ:

Hành lang bảo vệ an toàn là khoảng không gian tối thiểu về chiều rộng, chiều dài và chiều cao, chạy dọc hoặc bao quanh công trình hạ tầng kỹ thuật.

Tùy loại công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp nước, cấp điện, thoát nước, kênh, muông, sông, hồ, cầu, đường bộ, đường sắt, đường hàng không, ... các chỉ tiêu

quy định về hành lang bảo vệ an toàn thực hiện theo quy định kỹ thuật chuyên ngành, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia,... theo quy định.

Trong đó, theo quy hoạch này, đối với khu vực ven sông được chia thành 2 vùng:

- Vùng 1: Vùng bảo vệ hành lang sông, quy định cụ thể:
 - + Khuyến khích xây dựng các không gian công cộng phục vụ cộng đồng như khu ngắm cảnh, quảng trường, điểm nghỉ, vườn hoa sinh thái...
 - + Nghiêm cấm: Xây dựng các công trình kiên cố. Chỉ cho phép xây dựng các công trình nhỏ sinh thái bằng vật liệu thân thiện với môi trường.
- Vùng 2: Vùng phát triển cảnh quan sông đa chức năng kết hợp thể dục thể thao, quy định cụ thể:
 - + Được phép xây dựng các công trình kiên cố.
 - + Cho phép mật độ xây dựng không quá 5%.
 - + Được phép đầu tư xây dựng các công trình thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí.
 - + Khuyến khích xây dựng các không gian công cộng, công viên chủ đề gia đình, các tuyến đi bộ, thể dục thể thao.

9. Quy định bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường

Các khu di tích lịch sử, văn hóa, kiến trúc có giá trị cần bảo tồn, bao gồm cả các khu chưa xác định trong quy hoạch này thực hiện theo quy chế quản lý kiến trúc hoặc đồ án quy hoạch này hoặc theo quy định pháp luật chuyên ngành có liên quan, phù hợp với bản sắc văn hóa địa phương và phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và an toàn môi trường theo quy định. Các công trình yêu cầu có hành lang bảo vệ di tích, hành lang bảo vệ sẽ được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng trong khu vực theo quy định pháp luật chuyên ngành có liên quan.

Điều 4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

1. Quy hoạch giao thông

a) Hệ thống giao thông đối ngoại

- Giao thông đường thủy: Thực hiện theo quy hoạch giao thông đường thủy, trong đó quy hoạch 02 bến tàu du lịch ven sông Lạch Tray; 01 bến tàu khu vực đô thị phía Nam KCN Nam Đình Vũ; Quy hoạch vị trí khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá tại Trảng Cát.

- Cảng biển: gồm Khu bến sông Cấm (*một phần nằm trên địa bàn quận Hải An*); Khu bến Đình Vũ; Đông Nam đảo Đình Vũ, ... phù hợp với quy hoạch này hoặc quy hoạch khu chức năng, đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chuyên ngành về phát triển vùng đất, vùng nước, cảng biển Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm

nhìn đến năm 2050 và các quy hoạch có liên quan.

- Giao thông đường bộ: các tuyến chính như sau: đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng (CT04); đường cao tốc Hải Phòng - Hạ Long - Vân Đồn - Móng Cái (CT06); Quốc lộ 5 kết nối Hải Phòng - Hà Nội, đoạn qua khu vực lập quy hoạch là đường Nguyễn Bình Khiêm; Đoạn đường Chùa Vẽ và đường Đình Vũ; Tuyến đường Vành đai 2 kết nối quận Hải An với quận Dương Kinh; Quốc lộ 5C (*đường Tân Vũ - Lạch Huyện*) kết nối từ nút Tân Vũ đến Lạch Huyện; Đường kết nối quận Đồ Sơn đi Lạch Huyện (*cầu Tân Vũ-Lạch Huyện 3*). Quy hoạch Bến xe khách, vị trí gần nút Tân Vũ.

- Giao thông đường sắt:

+ Tuyến đường sắt: quy hoạch tuyến đường sắt quốc gia chạy song song với đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, đi cảng cửa ngõ Quốc tế Hải Phòng, có rẽ nhánh đi cảng Đình Vũ; Quy hoạch tuyến đường sắt quốc gia chạy song song với đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, chạy song song với cao tốc Hải Phòng - Hạ Long.

+ Ga đường sắt: quy hoạch ga Nam Đình Vũ và ga Đình Vũ.

- Giao thông đường hàng không: Từng bước nâng cấp cảng hàng không quốc tế Cát Bi theo quy hoạch hàng không (*quy hoạch chuyên ngành*).

b) Quy hoạch giao thông đối nội:

- Đường giao thông chính, gồm:

+ Đường trục chính kết nối từ cầu Hải Thành đi Cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và đến đường Mạc Thái Tổ; Đường trục chính Lê Hồng Phong; Đường trục chính Bùi Viện; Đường trục chính Mạc Thái Tổ kết nối từ đường Đình Vũ đến đường Tân Vũ - Lạch Huyện; Đường trục chính kết nối từ ga Đình Vũ đến đường Mạc Thái Tổ; Đường trục chính kết nối từ đường Đình Vũ (*Nhà máy DAP*) đi Trung tâm Logistic Nam Đình Vũ và đi qua KCN Deep C kết nối với Dương Kinh; Đường trục kết nối Hải An (*đường Đặng Kinh*) đi Ngô Quyền (*đường Đông Khê 2*); Đường chính đô thị kết nối từ Vành đai 2 đi đường Chùa Vẽ; Đường liên khu vực Lê Thánh Tông kết nối từ đường Nguyễn Bình Khiêm đi Ngô Quyền; Đường liên khu vực Đà Nẵng kết nối từ đường Lê Thánh Tông đi Ngô Quyền; Đường liên khu vực kết nối từ đường Đà Nẵng đến đường Bùi Viện; Đường liên khu vực kết nối từ đường Ngô Gia Tự đi đường Nguyễn Bình Khiêm (*Ngô Quyền*); Các đường liên khu vực kết nối từ đường Lê Hồng Phong đến đường Chùa Vẽ; Đường liên khu vực kết nối từ đường trục chính giáp Cảng hàng không quốc tế Cát Bi đi Khu công nghiệp Nam Trảng Cát qua Hàm chui cao tốc Hà Nội - Hải Phòng đi Khu công nghiệp Nam Đình Vũ; Đường liên khu vực kết nối từ Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát đi qua sông Lạch Tray đến Dương Kinh; Đường liên khu vực (*đường bao Đông Nam*) kết nối từ Bùi Viện đến cao tốc Hà Nội - Hải Phòng..., lộ giới từ 25,0 m ÷ 68,0 m.

+ Các tuyến đường chính khu vực, lộ giới 25,0 m ÷ 40,0 m.

+ Các tuyến đường khu vực, lộ giới 15,0 m ÷ 42,5m.

+ Các tuyến đường phân khu vực, lộ giới 12,0 m ÷ 34,0 m.

- Nút giao thông khác mức: Khuyến khích đầu tư, xây dựng các nút giao thông khác mức, đa tầng tại các điểm giao cắt, xây dựng các hầm chui, cầu vượt tại điểm giao nhau giữa các trục đường lớn nhằm giảm tải ùn tắc phương tiện giao thông theo hướng văn minh, hiện đại, hiệu quả, một số giải pháp quy hoạch nút giao tham khảo quy định quản lý kèm theo.

- Quy hoạch giao thông tĩnh: Bố trí các bãi đỗ xe đồng bộ với hạ tầng giao thông, khuyến khích phát triển các bãi đỗ xe cao tầng, tầng ngầm để đảm bảo nhu cầu đỗ xe phát sinh trong tương lai; ưu tiên bãi đỗ xe thông minh. Tại các khu vực cây xanh chuyên dùng có thể bố trí thêm các vị trí đỗ xe.

- Hệ thống cầu qua sông: Bố trí các hệ thống cầu vượt sông hợp lý, thuận tiện kết nối liên khu vực, liên vùng, trong đó chú trọng các cầu: cầu Bạch Đằng; cầu Lạch Huyện 1; cầu trên tuyến cao tốc Hà Nội - Hải Phòng; cầu Rào 1. Nghiên cứu các giải pháp đầu tư thực hiện quy hoạch các cầu: cầu Tân Vũ - Lạch Huyện 2 và 3 (*kết nối Hải An với Cát Hải*); cầu qua sông Cấm (*kết nối Hải An với Vành đai 3, đi Thủy Nguyên*); cầu từ đường Nguyễn Bình Khiêm qua sông Cấm đi đảo Vũ Yên (*Thủy Nguyên*); 02 cầu và 01 hầm kết nối Hải An với Dương Kinh, Đồ Sơn.

- Đường sắt đô thị:

+ Tuyến đường sắt đô thị chạy theo đường Bùi Viện đi Thủy Nguyên; Tuyến đường sắt đô thị chạy theo đường Lê Hồng Phong, kết nối Thủy Nguyên và với Cảng hàng không quốc tế Cát Bi; Tuyến đường sắt đô thị chạy theo đường Vành đai 2, cao tốc Hà Nội – Hải Phòng, đi Thủy Nguyên; Tuyến đường sắt đô thị chạy theo đường Vành đai 2, cao tốc Hà Nội – Hải Phòng, đi cảng cửa ngõ Quốc tế Hải Phòng; Tuyến đường sắt đô thị chạy theo đường Lê Thánh Tông, đường Chùa Vẽ, đi Thủy Nguyên.

+ Các ga đường sắt đô thị được bố trí phù hợp theo tuyến đường sắt đô thị.

- Mạng lưới xe buýt: Nâng cấp cải thiện các tuyến xe buýt hiện trạng, bố trí mới các tuyến kết nối với các khu vực xung quanh.

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) Quy hoạch cao độ nền (cao độ lục địa).

- Đối với đất dân dụng $\geq +2,5\text{m}$;

- Khu vực công nghiệp $\geq +3,1\text{m}$;

- Cao độ xây dựng khu vực không gian mở (*cây xanh, mặt nước,...*) được xem xét, bố trí thấp hơn cao độ xây dựng công trình từ 0,5m÷2,0m, phù hợp với địa hình khu vực.

b) Giải pháp quy hoạch thoát nước mặt:

- 07 lưu vực thoát nước chính, gồm:
 - + Lưu vực 1 (Đông Hải 1 và một phần Đông Hải 2 - phía Tây đường Vành đai 3);
 - + Lưu vực 2 (Đằng Lâm, Đằng Hải, Nam Hải và phía Đông Thành Tô);
 - + Lưu vực 3 (Cát Bi và phía Tây Thành Tô);
 - + Lưu vực 4 (sân bay Cát Bi);
 - + Lưu vực 5 (Tràng Cát);
 - + Lưu vực 6 (cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, phía Bắc đường 5C, sông Bạch Đằng);
 - + Lưu vực 7 (cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, phía Nam đường 5C, biên);
- Hồ điều hoà: Duy trì hồ điều hoà Cát Bi, hồ điều hoà Phương Lưu; quy hoạch các hồ điều hoà khu vực Nam Hải, hồ điều hoà Hồ Đông.

c) Đê điều, trạm bơm tiêu, cống dưới đê:

- Đê điều: Nâng cấp, cải tạo, chỉnh trang tuyến đê biển Tràng Cát, Nam Đình Vũ theo quy hoạch ngành, lĩnh vực; quy hoạch từ cảng Chùa Vẽ đến đường Vành đai 3 đảm bảo phòng chống lụt bão, nước biển dâng.
- Trạm bơm tiêu: Quy hoạch các trạm bơm Cát Bi; Trạm bơm Phú Xá; Trạm bơm sân bay Cát Bi; trạm bơm Tân Vũ; Trạm bơm Đình Vũ 1; Trạm bơm Đình Vũ 2...
- Cống dưới đê: Cải tạo, nâng cấp và quy hoạch mới cống dưới đê (theo quy hoạch có tính chất chuyên ngành) để đảm bảo thoát nước.

3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước sinh hoạt, công nghiệp: Từ NMN An Dương; Từ NMN Hưng Đạo.
- Nguồn cung cấp nước thô: Duy trì đường ống cấp nước thô hiện trạng.
- Cấp nước chữa cháy: Tuân thủ Luật Phòng cháy và chữa cháy. Bố trí đội cảnh sát phòng cháy chữa cháy trong khu vực quy hoạch với bán kính phục vụ 3÷5 km. Hạng cứu hoả được bố trí trên các tuyến ống Ø110mm trở lên, có khoảng cách tối đa giữa các hạng là 120÷150m và được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước (đặt ở ngã ba, ngã tư đường phố). Sử dụng các sông, hồ để cấp nước chữa cháy.

4. Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện: Các trạm biến áp được bố trí phù hợp với nhu cầu sử dụng, đáp ứng yêu cầu phát triển từng giai đoạn, cụ thể theo quy định quản lý kèm theo, trong đó khuyến khích sử dụng nguồn năng lượng tái tạo.
- Lưới trung thế: Từng bước cải tạo, hạ ngầm lưới điện trung thế hiện hữu và chuẩn hóa về cấp điện áp 22kV, đồng thời bố trí ngầm đi dưới vỉa hè. Xây dựng

mới lưới 22kV ngầm cấp điện cho các khu vực cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới của khu vực lập quy hoạch. Cải tạo hạ ngầm các tuyến trung thế hiện trạng đi qua khu vực đông dân cư để đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Trạm hạ thế: Tiếp tục sử dụng các trạm hạ thế hiện trạng; chuyển đổi các trạm treo thành trạm kiểu kín, trạm hộp bộ hoặc trạm đặt trên trụ thép, nâng công suất và di chuyển theo đường quy hoạch để phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và giao thông.

- Chiếu sáng đô thị: Cải tạo, nâng cấp, phát triển tất cả các loại hình chiếu sáng. Đối với chiếu sáng các công trình giao thông, các công trình công cộng, khu trung tâm vui chơi, chiếu sáng quảng cáo, lễ hội sẽ tổ chức thiết kế chiếu sáng mang đặc trưng riêng để tạo cảnh quan đô thị.

5. Quy hoạch thoát nước thải

a) Nước thải sinh hoạt :

Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được xử lý đạt theo QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt trước khi thoát ra môi trường.

b) Nước thải công nghiệp:

Các khu vực công nghiệp phải xây dựng trạm xử lý nước thải riêng. Nước thải công nghiệp sau xử lý đạt theo QCVN 40:2011/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp, trước khi thải ra môi trường.

c) Nước thải y tế:

Xây dựng hệ thống xử lý nước thải cục bộ. Nước thải phải được xử lý đạt QCVN 28:2010/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải y tế, trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung.

6. Quản lý chất thải rắn, nghĩa trang, nhà tang lễ

a) Quản lý chất thải rắn:

- Các công trình đầu mối xử lý chất thải rắn:

+ Khu xử lý CTR Trảng Cát tiến tới đóng cửa trồng cây xanh, công viên, bảo vệ môi trường.

+ Khu xử lý chất thải rắn Đình Vũ (Xử lý CTR sinh hoạt bằng công nghệ chôn lấp hợp vệ sinh; Nhà máy xử lý CTR xây dựng; Nhà máy xử lý chất thải rắn bằng công nghệ đốt rác phát điện).

- Quản lý chất thải rắn: Phân loại chất thải rắn ngay tại nguồn phát sinh; quy hoạch tối thiểu mỗi phường có từ 2 đến 3 điểm tập kết chất thải rắn; Chất thải rắn công nghiệp, y tế nguy hại phải thu gom, vận chuyển và xử lý riêng; Chất thải rắn được thu gom vận chuyển về khu xử lý CTR tập trung.

b) Quản lý nghĩa trang, nhà tang lễ:

- Đối với các nghĩa trang lớn: Bổ sung hệ thống tường rào, cây xanh cách ly, cải tạo thành công viên nghĩa trang hoặc chuyển đến khu vực nghĩa trang tập trung của thành phố (khi có nhu cầu).

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

- Về trung hạn, dài hạn, các nghĩa trang được di về nghĩa trang tập trung; Khuyến khích hình thức hỏa táng theo chủ trương chung của Nhà nước.

- Quy hoạch 01 nhà tang lễ tại khu vực Nam Hải.

7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn cấp: Từ bưu điện thành phố Hải Phòng.

- Xây dựng hệ thống cống, bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng.

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp đi ngầm dưới vỉa hè, dọc theo đường, có thể chôn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị.

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

8. Tổ chức không gian ngầm:

Phạm vi, quy mô khu vực xây dựng ngầm trong quy hoạch này có tính định hướng, quá trình thực hiện được cụ thể hóa trong quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng dự án, phương án thiết kế, đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng, quy chế quản lý kiến trúc không gian ngầm theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 5. Giải pháp bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu

Thực hiện đồng bộ các cơ chế, chính sách về bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu theo quy định, trong đó tập trung một số giải pháp chủ yếu như sau:

- Kiểm soát ô nhiễm môi trường khu vực công nghiệp theo quy định pháp luật về môi trường, khuyến khích ứng dụng công nghệ sạch, hành lang xanh, hành lang cách ly theo quy định.

- Tăng cường công tác bảo vệ và phục hồi hệ sinh thái sông Cấm, sông Bạch Đằng, sông Lạch Tray,

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

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

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

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

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

CHƯƠNG 3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Quy định chung

- Các cơ quan có trách nhiệm quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng căn cứ đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040 và các nội dung của Quy định này để hướng dẫn thực hiện xây dựng theo quy hoạch và các quy định của pháp luật.

- Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Phân công quản lý và tổ chức thực hiện:

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

- Phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị có liên quan hướng dẫn, tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch, theo dõi, kiểm tra và giám sát các hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý phát triển đô thị theo quy định này.

- Thực hiện các cơ chế, chính sách, triển khai các quy hoạch, kế hoạch, dự án đầu tư xây dựng theo quy định này;

- Tổ chức các chương trình hợp tác, huy động các nguồn lực của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước vào phát triển đô thị;

- Kiểm tra, giám sát, tham gia thẩm định và có ý kiến góp ý vào hồ sơ các dự án phát triển và khai thác đô thị theo quy định này.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận Hải An:

- Tổ chức công bố, công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040 và Quy định quản lý ban hành kèm theo đồ án quy hoạch theo quy định; Thực hiện chức năng quản lý nhà nước trên địa bàn đối với các hoạt động kinh tế - văn hóa - xã hội liên quan; Quản lý, giám sát việc sử dụng đất đai, chính sách về sử dụng đất và các hoạt động xây dựng trong phạm vi địa phương quản lý, tuân thủ quy định pháp luật hiện hành. Chịu trách nhiệm về việc đánh giá, rà soát hiện trạng, số liệu các quy hoạch, dự án đã và đang triển khai trong đồ án quy hoạch được đồng bộ và thống nhất giữa các cấp độ quy hoạch, không để xảy ra chồng lấn, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện.

- Quản lý các hoạt động về sử dụng đất, quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng và các công trình được Ủy ban nhân dân Thành phố phân cấp theo quy định của pháp luật xây dựng, quy hoạch.

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở, ban, ngành liên quan trong quá trình lập, thực hiện các quy hoạch, dự án phát triển kinh tế - xã hội; Kiểm tra, xử lý các vi phạm liên quan. Tổ chức triển khai và giải quyết theo thẩm quyền những vấn đề liên quan đến việc quản lý theo quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị theo quy định.

- Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc xây dựng phương án lộ trình, lập Đề án, Chương trình và các giải pháp để thực hiện việc di dời, giải phóng mặt bằng, di chuyển các cơ sở sản xuất nhỏ lẻ nằm xen kẹt giữa các hộ dân ra khu sản xuất tập trung... để thực hiện quy hoạch theo quy định.

3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các phường:

- Ủy ban nhân dân các phường căn cứ vào đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt và quy định này có trách nhiệm hướng dẫn các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình theo đúng quy định của pháp luật; Thực hiện tốt công tác quản lý trên địa bàn, bảo đảm trật tự, an ninh, an toàn xã hội, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường.

- Phối hợp chặt chẽ với Ủy ban nhân dân quận Hải An, Sở Xây dựng và Sở, ngành, đơn vị liên quan xử lý các vi phạm trong lĩnh vực trật tự xây dựng; thực hiện tốt việc tuyên truyền, quản lý quy hoạch theo quy định.

4. Trách nhiệm của các Sở, ngành, đơn vị có liên quan:

Thủ trưởng các Sở, ban, ngành, đoàn thể, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, phường, xã, các Ban quản lý, các đơn vị có liên quan có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng triển khai thực hiện quy định.

Điều 8. Điều khoản thi hành:

- Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040 được ban hành kèm theo Quyết định số **1966** /QĐ-UBND ngày **23** /6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040;

- Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040 được công bố theo quy định về công bố, công khai quy hoạch và lưu trữ tại Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng; các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến hoạt động quy hoạch, quản lý thực hiện quy hoạch trên địa bàn thành phố Hải Phòng, Ủy ban nhân dân quận Hải An và các phường thuộc quận Hải An theo quy định.

- Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc cần phản ánh ý kiến về Ủy ban nhân dân quận Hải An để được hướng dẫn, giải quyết hoặc tổng hợp, báo cáo Sở Xây dựng đề xuất hướng giải quyết, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

