

Số: 1402 /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 23 tháng 7 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết
tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý theo Đồ án Điều chỉnh
quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2025**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

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

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

Căn cứ Công văn số 1060/TTg-KTN ngày 04/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng, khu vực Đồ Sơn;

Căn cứ Quyết định số 706/QĐ-UBND ngày 03/4/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/2000 thị xã Đồ Sơn;

Căn cứ Quyết định số 616/QĐ-UB ngày 11/3/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới đường 353 đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 582/QĐ-UBND ngày 09/4/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ thiết kế điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn;

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 95/TTr-SXD-QLQH ngày 21/6/2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2025 với những nội dung chủ yếu sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

- *Vị trí:* Quận Đồ Sơn nằm ở phía Đông Nam thành phố Hải Phòng, giáp với quận Dương Kinh, huyện Kiến Thụy và vịnh Bắc bộ.

- *Phạm vi ranh giới:* Bao gồm toàn bộ phạm vi ranh giới hành chính quận Đồ Sơn (với 07 phường là Ngọc Hải, Vạn Sơn, Vạn Hương, Ngọc Xuyên, Bàng La, Minh Đức và Hợp Đức); phía Bắc giáp quận Dương Kinh, phía Đông và Nam giáp vịnh Bắc bộ, phía Tây giáp huyện Kiến Thụy.

2. Quy mô:

- *Quy mô diện tích:* 4.237,29 ha.

- *Quy mô dân số:*

+ Tổng dân số hiện có: 44.312 người.

+ Tổng dân số dự báo theo quy hoạch đến năm 2025: 162.000 người.

3. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch:

- *Tính chất:*

+ Là khu đô thị loại 1 - Trung tâm hành chính chính trị cấp quận.

+ Là một trong những trung tâm du lịch vùng duyên hải Bắc bộ.

+ Là khu vực có vị trí quốc phòng, an ninh quan trọng.

- *Chức năng:*

+ Khu đô thị: Đô thị cũ, đô thị mới hiện đại, đô thị sinh thái.

+ Khu du lịch: Du lịch biển, du lịch sinh thái (ven sông, ven biển, đồi núi), du lịch văn hóa lễ hội, du lịch làng nghề, du lịch kết hợp nghiên cứu khoa học, du lịch vui chơi giải trí thể thao.

+ Trung tâm hội nghị, hội thảo quốc tế.

+ Trung tâm giáo dục cấp vùng.

+ Khu công nghiệp, hậu cần nghề cá.

4. Cơ cấu sử dụng đất:

4.1. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%) (tương quan khu đô thị và khu du lịch)	TỶ LỆ (%) (các loại đất trong khu dân dụng)
A	KHU ĐÔ THỊ QUẬN	2.508,5	59,20	
I	ĐẤT DÂN DỤNG	1.299,01		100
1	Đất công cộng cấp quận	166,89		12,85
2	Đất cây xanh - TĐTT cấp quận	100,41		7,73
3	Đất giao thông	204,11		15,71
4	Đất đơn vị ở	827,60		63,71
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	1.209,49		
1	Đất công cộng ngoài đô thị	101,68		
2	Đất công nghiệp kho tàng - hậu cần	132,77		
3	Đất giao thông đối ngoại	122		
4	Đất di tích lịch sử tôn giáo	8		
5	Đất an ninh quốc phòng (không bao gồm các vị trí bí mật quân sự)	12,16		
6	Đất nghĩa trang nghĩa địa	13,38		
7	Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối	16,14		
8	Đất khác (mặt nước, đồi núi, cây xanh...)	803,36		
B	KHU DU LỊCH	1.728,79	40,80	
1	Du lịch biển (Khu I, Khu II, Khu III)	585,52		
2	Du lịch thể thao giải trí (Khu sân golf)	156,34		
3	Du lịch sinh thái ven biển (rừng ngập mặn)	279,56		
4	Du lịch nghỉ dưỡng ven sông (Lai - Sàng - Họng)	257,11		
5	Các khu lán biển	450,26		
C	TỔNG ĐẤT TỰ NHIÊN (A + B)	4.237,29	100	

4.2. Quy hoạch hệ thống trung tâm:

a) Trung tâm cấp vùng – cấp thành phố:

Diện tích 101,68 ha, gồm:

- Trung tâm giáo dục đào tạo cấp vùng bố trí tại khu vực phường Hợp Đức (gần đường cao tốc ven biển).

- Trung tâm du lịch sinh thái Lai - Sàng - Họng được bố trí tại khu vực phường Minh Đức (cuối trục trung tâm thương mại).

- Trung tâm nghiên cứu công nghệ cao được bố trí tại khu vực phường Ngọc Xuyên (đối diện Khu công nghiệp Đồ Sơn qua đường Phạm Văn Đồng).

- Trung tâm nghiên cứu - bảo tàng Hải dương học, rừng ngập mặn và trung tâm y tế, nghỉ dưỡng chữa bệnh được bố trí tại khu vực phường Bằng La.

- Trung tâm du lịch biển được bố trí tại các khu du lịch.

- Các trung tâm công cộng khác như hội thảo khoa học, khí tượng thủy văn...

b) Trung tâm công cộng cấp quận:

Diện tích 166,89 ha, gồm:

- Trung tâm hành chính – chính trị được bố trí tại khu vực Đầm Ngọc, giáp đường trục trung tâm quận có diện tích 7,21 ha;

- Công trình giáo dục đào tạo gồm 04 trường PTTH, 01 trường dạy nghề bố trí tại các phường Hợp Đức, Minh Đức, Bằng La và khu vực trung tâm cũ có diện tích 17,16 ha;

- Công trình y tế gồm 01 bệnh viện đa khoa được bố trí tại khu vực Ngọc Xuyên, 01 nhà hộ sinh bố trí tại khu vực trung tâm cũ có diện tích 11,87 ha.

- Công trình văn hóa gồm thư viện, bảo tàng, triển lãm, nhà hát cung văn hóa, cung thiếu nhi được bố trí tại khu vực giao lộ giữa đường Phạm Văn Đồng và đường 401 có diện tích 14,83 ha.

- Công trình thương mại dịch vụ gồm chợ Cầu Vòng được bố trí tại vị trí hiện trạng có diện tích 0,8 ha, trung tâm thương mại dịch vụ được bố trí tại khu vực Minh Đức, Hợp Đức và tại trung tâm các khu ở có diện tích 105,98 ha.

c) Trung tâm cấp đơn vị ở: Hệ thống trung tâm các đơn vị ở được bố trí tại từng đơn vị ở đảm bảo bán kính phục vụ từ 400 ÷ 500 m, bao gồm các công trình hành chính-chính trị phường, giáo dục đào tạo (trường tiểu học, trung học cơ sở và nhà trẻ), trạm y tế, chợ và dịch vụ hàng ngày.

4.3. Quy hoạch hệ thống cây xanh - thể dục thể thao:

a) Hệ thống cây xanh công viên cấp thành phố: Diện tích 716,6 ha, gồm hệ thống cây xanh rừng ngập mặn tại khu vực Bằng La, Ngọc Hải; cây xanh ven các sông Lai – Sàng – Họng; cây xanh công viên tập trung tại công viên Tân Thành, sân golf Đồ Sơn, cây xanh đồi núi và cây xanh cảnh quan khác.

b) Hệ thống cây xanh – thể dục thể thao cấp quận: Diện tích 100,41 ha, gồm khu trung tâm thể dục thể thao được bố trí tại công viên Đầm Vuông; khu công viên cây xanh trung tâm, hồ điều hòa được bố trí tại khu vực Ngọc Xuyên, Đầm Ngọc; dải cây xanh cảnh quan trục trung tâm hành chính chính trị quận; dải cây xanh mặt nước trục trung tâm thương mại quận; hệ thống cây xanh – thể dục thể thao được bố trí tại trung tâm các phường Hợp Đức, Minh Đức, Bằng La và khu vực trung tâm cũ.

4.4. Quy hoạch hệ thống đơn vị ở và kế hoạch phát triển các khu đô thị mới:

a) Quy hoạch hệ thống đơn vị ở:

Toàn quận chia thành 13 đơn vị ở với tổng diện tích 827,60 ha, gồm:

- Bố trí 3 đơn vị ở tại khu vực trung tâm quận: Đơn vị ở số 1 tại phường Ngọc Hải, diện tích 55,41 ha, dân số 14.243 người; đơn vị ở số 2 tại phường Ngọc Hải và phường Vạn Sơn, diện tích 49,98 ha, dân số 18.099 người; đơn vị ở số 3 tại phường Ngọc Xuyên, diện tích 59,13 ha, dân số 26.033 người.

- Bố trí 2 đơn vị ở tại khu vực Bàn La: Đơn vị ở số 4 tại phường Bàn La, diện tích 26,97 ha, dân số 9.867 người; đơn vị ở số 5 tại phường Bàn La, diện tích 86,88 ha, dân số 12.488 người.

- Bố trí 3 đơn vị ở tại khu vực Minh Đức – Ngọc Xuyên: Đơn vị ở số 6 tại phường Ngọc Xuyên, diện tích 77 ha, dân số 12.630 người; đơn vị ở số 7 tại phường Minh Đức và phường Ngọc Xuyên, diện tích 52,54 ha, dân số 9.407 người; đơn vị ở số 8 tại phường Minh Đức, diện tích 41,57 ha, dân số 8.510 người.

- Bố trí 5 đơn vị ở tại khu vực Minh Đức – Hợp Đức: Đơn vị ở số 9 tại phường Minh Đức và phường Hợp Đức, diện tích 86,49 ha, dân số 10.846 người; đơn vị ở số 10 tại phường Minh Đức và phường Hợp Đức, diện tích 100,18 ha, dân số 12.841 người; đơn vị ở số 11 tại phường Hợp Đức, diện tích 51,38 ha, dân số 6.898 người; đơn vị ở số 12 tại phường Hợp Đức, diện tích 92,09 ha, dân số 10.450 người; đơn vị ở số 13 tại phường Hợp Đức, diện tích 47,98 ha, dân số 9.688 người.

b) Kế hoạch phát triển các khu đô thị mới:

Trên cơ sở tổ chức không gian toàn Quận, các khu đô thị mới được hình thành chủ yếu tại 3 phường Bàn La, Minh Đức, Hợp Đức; ưu tiên phát triển theo trình tự là khu vực đối diện Khu công nghiệp Đồ Sơn qua đường 353 (bao gồm cả phần diện tích Khu công nghiệp chưa khai thác – khu vực này phát triển đô thị kết hợp với nghiên cứu công nghệ cao), khu vực tiếp giáp giữa phường Ngọc Xuyên và phường Minh Đức (tiếp giáp sông Họng), khu vực đầu giá quyền sử dụng đất tại phường Hợp Đức, khu vực dọc trục trung tâm thương mại mới (phường Minh Đức), khu vực Bàn La (phát triển đô thị sinh thái ven sông Họng), khu vực dọc theo đường trục 68,0m phía Tây Nam quận.

4.5. Quy hoạch hệ thống các khu chức năng ngoài dân dụng:

a) *Đất công cộng ngoài đô thị:* Diện tích 101,68 ha, gồm khu giáo dục đào tạo cấp vùng; khu trung tâm Lai – Sàng – Họng; khu nghiên cứu công nghệ cao; khu nghiên cứu Hải dương học; khu trung tâm rừng ngập mặn; trung tâm hội nghị hội thảo; khí tượng thủy văn...

b) *Đất công nghiệp, kho tàng, hậu cần nghề cá:* Diện tích 132,77 ha, gồm Khu công nghiệp Đồ Sơn hiện trạng (phần thuộc phạm vi ranh giới hành chính

quận Đồ Sơn) có diện tích 75,97 ha; Cảng cá và dịch vụ hậu cần cảng được bố trí tại khu vực Ngọc Hải và Bàng La có diện tích 56,8 ha.

c) *Đất xây dựng hệ thống giao thông đối ngoại*: Diện tích 122,0 ha.

d) *Đất di tích lịch sử – văn hóa, tôn giáo – tín ngưỡng*: Diện tích 8,0 ha, gồm các công trình tại khu vực đền Bà Đẻ, đền Nam Hải Đại Vương, tháp Tường Long, Bến tàu không số và các công trình khác nằm đan xen trong khu dân cư...

đ) *Đất an ninh quốc phòng*: Diện tích 12,16 ha, bố trí tập trung chủ yếu tại khu vực núi Đồ Sơn, khu 1 và các điểm cao trong quần thể núi tại khu du lịch (không bao gồm các vị trí bí mật quân sự); chuyển đổi một phần diện tích đất quân sự tại Khu I để phát triển du lịch; bố trí bổ sung 03 vị trí đất quốc phòng tại dự án Khu du lịch quốc tế Đồi Rồng.

e) *Đất nghĩa trang*: Diện tích 13,38 ha, gồm nghĩa trang tập trung hiện trạng của quận; 01 nghĩa trang mới được bố trí tại phường Minh Đức có diện tích 11,78 ha. Về lâu dài (giai đoạn sau năm 2025), các nghĩa trang này sẽ đóng cửa, việc mai táng sẽ chuyển về nghĩa trang chung của thành phố.

g) *Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối*: Diện tích 16,14 ha, gồm các công trình cấp điện có diện tích 2,81 ha; công trình cấp nước có diện tích 1,02 ha; công trình xử lý nước thải và vệ sinh môi trường có diện tích 12,34 ha.

h) *Đất khác*: Diện tích 803,36 ha, gồm đất đồi núi, mặt nước, công viên cấp thành phố...

5. Quy hoạch phát triển không gian du lịch:

5.1. Khai thác, phát triển khu du lịch hiện có:

Diện tích 930,2 ha, gồm Khu I có diện tích 226,52 ha; Khu II có diện tích 224,85 ha; Khu III có diện tích 134,15 ha và Khu du lịch quốc tế Đồi Rồng có diện tích 344,5 ha (không bao gồm đất quốc phòng). Tại đây sẽ khai thác, phát triển các loại hình du lịch biển nói chung; du lịch nghỉ dưỡng – vui chơi giải trí; du lịch văn hóa, lịch sử, tâm linh; trung tâm hội nghị, hội thảo trong nước và quốc tế.

5.2. Phát triển hệ thống du lịch đa chức năng:

a) Du lịch sinh thái:

- Khai thác, phát triển du lịch sinh thái ven biển tại các khu vực rừng ngập mặn Bàng La, Ngọc Hải có diện tích 279,56 ha.

- Khai thác, phát triển du lịch sinh thái kết hợp nghỉ dưỡng ven các sông Lai – Sàng – Họng có diện tích 257,11 ha.

- Khai thác, phát triển du lịch sinh thái đồi núi kết hợp du lịch tâm linh, nghỉ dưỡng tại các khu vực như quần thể tháp Tường Long; quần thể biệt thự Bảo Đại, Nam Phương; đồi Độc, đền Bà Đế, Casino Đồ Sơn...

b) Du lịch kết hợp thể thao, vui chơi giải trí:

- Khai thác hoạt động thể thao cao cấp tại khu vực sân Golf Đồ Sơn kết hợp tham quan du lịch, diện tích 156,34 ha.

- Phát triển khu vui chơi giải trí hiện đại tại công viên Tân Thành có diện tích 106,3 ha (phần trong ranh giới quận Đồ Sơn).

c) Du lịch kết hợp với nghiên cứu khoa học:

- Khu nghiên cứu Công nghệ cao được bố trí tại khu vực phường Ngọc Xuyên (đối diện Khu công nghiệp Đồ Sơn qua đường Phạm Văn Đồng).

- Khu nghiên cứu Hải dương học được bố trí tại khu vực phường Bàng La.

d) Du lịch kết hợp với các hoạt động văn hóa – lễ hội – tâm linh:

- Đền Bà Đế, đền Nam Hải Đại Vương, tháp Tường Long...

- Hội nghề cá, lễ hội chọi trâu, các làng nghề truyền thống...

5.3. Liên kết hệ thống du lịch liên vùng:

- Liên kết du lịch Đồ Sơn – Cát Bà – Hạ Long bằng đường biển.

- Liên kết du lịch với khu vực Kiến Thụy, Tiên Lãng, Vĩnh Bảo bằng đường sông, đường bộ.

- Liên kết du lịch với các vùng Thủ đô, vùng Duyên hải Bắc bộ... thông qua đường cao tốc ven biển, cao tốc Hà Nội – Hải Phòng.

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

6.1. Cấu trúc không gian đô thị:

a) Tổ chức các khu chức năng đô thị:

- Các khu du lịch: Gồm các Khu I, Khu II và Khu III – là trung tâm du lịch dịch vụ biển; khu du lịch sinh thái ven biển – rừng ngập mặn; khu du lịch nghỉ dưỡng ven sông; khu sân golf...

- Khu trung tâm đô thị cũ (khu vực thị xã Đồ Sơn cũ): Xác định là trung tâm hành chính chính trị, văn hóa, y tế, giáo dục, thể dục thể thao của quận.

- Khu phát triển đô thị mới: Gồm toàn bộ các phường Bàng La, Minh Đức, Hợp Đức; khu vực này được tổ chức hệ thống các trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm nghiên cứu công nghệ cao, nghiên cứu hải dương học... kết hợp với phát triển đô thị và dịch vụ du lịch.

b) Tổ chức quản lý hành chính:

Dự kiến chia tách các phường trên địa bàn quận thành 10 phường trên cơ sở 7 phường hiện trạng, cụ thể:

- Giữ nguyên các phường Ngọc Hải, Vạn Sơn, Vạn Hương.
- Khu vực Minh Đức, Ngọc Xuyên tách thành 3 phường.
- Khu vực Hợp Đức tách thành 2 phường.
- Khu vực Bàn La tách thành 2 phường.

6.2. Phân vùng cảnh quan chính: Gồm vùng cảnh quan ven biển, vùng cảnh quan đồi núi, vùng cảnh quan ven sông, vùng cảnh quan đồng bằng.

6.3. Xác định các trục cảnh quan nhân tạo: Gồm trục cảnh quan trung tâm hành chính chính trị quận, trục cảnh quan trung tâm thương mại, trục cảnh quan làng truyền thống kết hợp với du lịch sinh thái rừng ngập mặn Bàn La.

Các nội dung cụ thể về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan được quy định cụ thể trong hồ sơ quy hoạch được duyệt kèm theo Quyết định này.

7. Thiết kế đô thị:

7.1. Thiết kế đô thị tổng thể:

a) Chiều cao không gian, điểm nhìn dẫn hướng quan trọng: Xác định quần thể núi Đồ Sơn là chủ thể không gian tại khu vực trung tâm quận, tạo thành không gian trải dài kết nối từ khu vực đô thị quận mở ra phía biển; là điểm nhìn dẫn hướng từ trung tâm thành phố và từ phía biển vào trong khu vực đô thị Quận, đồng thời là hình nền cho các công trình.

b) Không gian quan trọng: Gồm không gian khu vực trung tâm hành chính chính trị quận tại khu vực đô thị cũ; không gian khu vực trung tâm thương mại, tài chính, dịch vụ tại khu vực đô thị mới phường Minh Đức; không gian cảnh quan sinh thái ven sông Lai – Sàng – Họng; không gian sinh thái rừng ngập mặn tại khu vực Bàn La và ven cửa sông Lạch Tray; không gian khu du lịch.

7.2. Thiết kế đô thị khu vực trung tâm:

a) Khu vực trung tâm đô thị cũ: Tại khu vực trung tâm quận hiện nay, chức năng chính là trung tâm hành chính chính trị quận. Các công trình được bố trí tại đây có chiều cao tối đa 9 tầng, ưu tiên hợp khối, chủ yếu được tổ chức hai bên trục trung tâm với dải cây xanh cảnh quan ở giữa.

b) Khu vực trung tâm đô thị mới: Tại khu vực phường Minh Đức, Hợp Đức, chức năng chính là trung tâm thương mại dịch vụ. Các công trình được bố trí tại đây có chiều cao tối đa 30 tầng, ưu tiên hình thức kiến trúc hiện đại và hợp

khối tạo thành tổ hợp theo dạng chuỗi không gian kết hợp với không gian cây xanh, mặt nước.

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

a) *Trục trung tâm thương mại, tài chính, dịch vụ:* Bố trí tổ hợp các công trình cao tầng có kiến trúc hiện đại, không gian lớn; ưu tiên các giải pháp kiến trúc mới, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường.

b) *Trục đại lộ 68,0 m (phía Tây Nam quận):* Bố trí chủ yếu các công trình theo kiểu nhà vườn kết hợp với cảnh quan ven sông Lai – Sàng – Họng.

c) *Trục đường Phạm Văn Đồng:* Ưu tiên phát triển các công trình có tầng cao trung bình, kết hợp với các không gian mở, giảm dần mật độ xây dựng và chiều cao công trình theo hướng từ trung tâm thành phố ra biển.

d) *Trục đường liên phường (kết nối trung tâm quận đến phường Minh Đức và Hạp Đức):* Ưu tiên phát triển các công trình có tầng cao trung bình, hình khối đơn giản gắn kết với cảnh quan khu dân cư vùng biển.

đ) *Trục trung tâm quận:* Hình thành các công trình hành chính cấp quận, ưu tiên hợp khối các công trình với kiến trúc hiện đại kết hợp với không gian cây xanh, mặt nước tạo thành quần thể trung tâm công cộng cấp quận.

e) *Các trục đường trung tâm khu du lịch:* Ưu tiên các công trình có kiến trúc hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, tập trung tạo điểm nhấn trong các khu vực có vị trí quan trọng như trung tâm các khu du lịch.

7.4. Thiết kế đô thị các khu vực không gian mở – cây xanh:

a) *Xác định không gian trống:* Không gian mặt biển, mặt sông, không gian trống tạo bởi các trục giao thông lớn kết hợp với các không gian cây xanh công viên.

b) *Xác định các mảng cây xanh chính:* Hệ thống cây xanh rừng ngập mặn dọc sông Lạch Tray và khu vực ven biển tại Bàng La; dải cây xanh ven sông Lai – Sàng – Họng; mảng cây xanh đồi núi; dải cây xanh kết nối sông Họng với khu vực trung tâm quận; dải cây xanh, mặt nước kết nối công viên Tân Thành với trung tâm giáo dục đào tạo cấp vùng; công viên Tân Thành.

7.5. Các công trình điểm nhấn:

Tổ hợp công trình trung tâm thương mại, tài chính, dịch vụ quận tại khu vực đô thị mới phường Minh Đức, Hạp Đức; quần thể tháp Tường Long trên núi Đồ Sơn; trung tâm du lịch nghiên cứu Hải dương học tại khu vực phường Bàng La; trung tâm các khu du lịch.

7.6. *Thiết kế đô thị khu vực các ô phố và các quy định khác về hình khối, tầng cao, khoảng lùi công trình, trang thiết bị đô thị:* Quy định cụ thể trong hồ sơ quy hoạch được duyệt kèm theo Quyết định này.

8. *Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:*

8.1. *Quy hoạch giao thông:*

a) *Giao thông đối ngoại:*

- *Đường hàng không:* Quy hoạch 01 sân bay trực thăng tại khu vực Bàng La có diện tích 5,0 ha, kết nối với hệ thống sân bay taxi của vùng Duyên hải Bắc bộ (Bạch Long Vỹ, Cát Bà, Tiên Hải, Giao Thủy...).

- *Đường sắt:* Quy hoạch tuyến đường sắt ở phía Tây của quận, chạy song song với đường cao tốc ven biển.

- *Đường thủy:*

+ Quy hoạch các bến tàu khách du lịch tại bến Nghiêng, Khu III và các bến tàu du lịch đi Cát Bà, Hạ Long.

+ Nâng cấp 02 cảng cá hiện có tại Ngọc Hải và Cống Họng, phục vụ các phương tiện tàu, thuyền đánh bắt thủy sản.

- *Đường bộ:*

+ Đường cao tốc ven biển giáp với khu vực lập quy hoạch, chiều rộng lộ giới 120,0 m.

+ Đường trục chính Tây Bắc – Đông Nam nối trung tâm thành phố với quận Đồ Sơn, rộng 68,0 m.

+ Tinh lộ 353 được nâng cấp thành đường phố chính đô thị.

b) *Giao thông đô thị:*

- *Mạng lưới giao thông:* Hệ thống giao thông được quy hoạch theo mạng ô bàn cờ, các tuyến đường mới kết hợp với đường hiện có và các tuyến giao thông đối ngoại tạo nên một mạng lưới giao thông hoàn chỉnh.

+ *Khu vực đô thị cũ:* Hệ thống giao thông sẽ được nâng cấp, cải tạo, mở mới các tuyến đường nhằm đảm bảo lưới đường và mật độ giao thông phù hợp với tiêu chuẩn đô thị loại 1.

+ *Khu vực phát triển đô thị mới:* Hệ thống giao thông sẽ được quy hoạch với khoảng cách giữa các đường từ 500 ÷ 1000 m, chiều rộng lộ giới từ 25,0 m ÷ 50,5 m, mật độ khoảng 5 km/km².

- *Lộ giới các tuyến đường được quy hoạch:*

+ *Đường phố chính khu vực*: Rộng 50,5 m; trong đó mặt đường rộng $2 \times 11,25$ m + $2 \times 6,0$ m, dải phân cách rộng 2,0 m + $2 \times 1,0$ m, hè đường rộng $2 \times 6,0$ m.

+ *Đường phố chính khu vực*: Rộng 43,0 m; trong đó mặt đường rộng $2 \times 15,0$ m, dải phân cách rộng 3,0 m, hè đường rộng $2 \times 5,0$ m.

+ *Đường khu vực*: Rộng 35,0 m; trong đó mặt đường rộng $2 \times 11,25$ m, dải phân cách rộng 2,5 m, hè đường rộng $2 \times 5,0$ m.

+ *Đường phân khu vực*: Rộng 25,0m; trong đó mặt đường rộng $2 \times 7,5$ m; hè đường rộng $2 \times 5,0$ m.

+ *Tuyến đường ven biển phía Tây*: Được mở rộng với mặt cắt là 34,0m, phục vụ kết nối với Khu du lịch quốc tế Đồi Rồng.

+ *Các tuyến đường nội bộ khu ở*: Có chiều rộng lộ giới từ 12,0 m ÷ 17,5 m.

c) *Giao thông tĩnh*:

- *Khu du lịch*: Nâng cấp các bãi đỗ xe hiện có trong các Khu I, II và III; xây dựng bãi đỗ xe ngầm tại Khu du lịch quốc tế Hòn Dấu; bố trí một bãi đỗ xe Khu III phục vụ Khu di tích lịch sử Bến tàu Không số; bố trí một bãi đỗ xe tập trung có diện tích 5,95 ha tại Khu du lịch quốc tế Đồi Rồng.

- *Khu vực đô thị*: Quy hoạch 28 bãi đỗ xe tập trung (quy mô từ 0,7 ha ÷ 1,0 ha/bãi xe) phân bố đều trong khu vực đô thị với tổng diện tích 20,0 ha, chiếm 3,5% diện tích đất giao thông.

d) *Hệ thống giao thông công cộng*:

- Quy hoạch 01 bến xe khách và xe buýt có diện tích 1,66 ha nằm cạnh ga DEPOT đường sắt đô thị tại khu vực phường Hợp Đức.

- Nâng cấp tuyến xe bus trung tâm thành phố – Đồ Sơn và mở mới một số tuyến đi Kiến Thụy, Kiến An, An Lão; quy hoạch hệ thống nhà chờ với khoảng cách từ 300 m ÷ 700 m dọc theo các tuyến xe buýt.

- Quy hoạch tuyến đường sắt đô thị (trên cao) nối trung tâm thành phố với quận Đồ Sơn; xây dựng 01 ga DEPOT cho đường sắt đô thị tại phường Hợp Đức có diện tích 15,0 ha.

8.2. *Chuẩn bị kỹ thuật xây dựng*:

a) *Cao độ nền xây dựng (cao độ Hải đồ)*:

- *Phân chia khu vực*:

+ *Khu du lịch*: Cao độ nền xây dựng giữ nguyên theo cao độ hiện trạng, trừ một số khu vực có cao độ địa hình thấp được tôn nền với cao độ là +5,0 m.

+ *Khu vực trung tâm quận*: Cơ bản giữ nguyên cao độ nền từ +4,2 m + +5,0m; đối với các ô đất chỉnh trang sẽ được san nền cục bộ cho phù hợp với cao độ xung quanh và cao độ chung khu vực.

+ *Khu vực phường Bàn La*: Cao độ nền xây dựng được xác định là +5,0 m.

+ *Các khu vực phát triển đô thị mới*: Cao độ nền xây dựng được xác định là $\geq +4,5$ m.

b) *Thoát nước mưa*:

- *Hệ thống thủy lợi*:

+ Mở rộng dòng chảy với mặt cắt trung bình 50,0 m và kè hai bên bờ của hệ thống sông trong khu vực (sông Lai – Sàng – Họng).

+ Đào hồ điều hòa và xây dựng tuyến kênh nối nối giữa các hồ với nhau.

+ Xây dựng công ngăn triều và trạm bơm cưỡng bức tại công Họng.

- *Phân lưu vực và hướng thoát nước*:

+ *Khu du lịch bao gồm các Khu I, II, III và Khu du lịch quốc tế Đồi Rồng*: Hướng thoát trực tiếp ra biển (lưu ý các miệng xả cần tránh khu vực bãi tắm).

+ *Khu trung tâm quận*: Hướng thoát tập trung về đầm Ngọc được cải tạo thành hồ điều hòa với diện tích khoảng 1,4 ha, sau đó thoát ra biển qua khu vực Cảng cá Ngọc Hải và sông Họng.

+ *Khu vực Bàn La*: Hướng thoát tập trung về sông Họng, sau đó thoát ra biển qua hệ thống công ngăn triều.

+ *Khu vực phát triển đô thị mới phía Tây Bắc Quận*: Hướng thoát tập trung về sông Họng và sông Đồn Riêng, sau đó thoát ra biển qua hệ thống công ngăn triều.

- *Giải pháp tổ chức mạng lưới cống thoát nước mặt, hồ điều hòa, trạm bơm*: Quy định cụ thể trong hồ sơ quy hoạch được duyệt kèm theo Quyết định này.

8.3. Hệ thống đê biển:

Nâng cấp các tuyến đê biển I và II đảm bảo an toàn chống gió bão cấp 12 với mực nước triều trung bình tần suất 5%, có tính đến hiện tượng nước biển dâng do biến đổi khí hậu; tạo thành các tuyến đê khép kín kết hợp làm đường giao thông vành đai ven biển; chiều rộng mặt đê tối thiểu đạt 5,0 m, cao độ đỉnh đạt +7,5 m (cao độ Hải đồ), chiều rộng hành lang bảo vệ phía ngoài đê là 200 m, phía trong là 25 m kể từ chân đê; trồng cây dọc theo các tuyến đê tạo thành rừng ngập mặn chắn sóng trước.

8.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- *Tính toán lưu lượng nước thải được thu gom và xử lý:* Nước thải sinh hoạt, y tế, dịch vụ toàn quận $Q = 76.900 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$; nước thải công nghiệp $Q = 5.311 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- *Phân lưu vực thoát nước thải và các trạm xử lý tập trung:*

+ *Khu vực Khu du lịch:* Nước thải của các công trình nằm trong Khu I, II và III được thu gom về các trạm bơm khu vực và bơm về trạm xử lý tập trung đặt tại phường Vạn Hương (hoàn trả Khu xử lý nước thải Vạn Bún), diện tích 1,5 ha; nước thải của các khu lấn biển (Dự án Làng biệt thự cao cấp Vạn Hương, Khu dịch vụ du lịch ẩm thực, Khu du lịch quốc tế Đồi Rồng...) được xử lý cục bộ trong phạm vi từng dự án.

+ *Khu vực trung tâm quận:* Nước thải được thu gom về khu xử lý tập trung bố trí phía cuối sông Họng (giáp cống Họng, diện tích 3,0 ha).

+ *Khu vực Bàng La:* Nước thải được thu gom về khu xử lý tập trung phía Tây Nam quận (cuối nhánh của sông Sàng, khu vực giáp với xã Đại Hợp – Kiến Thụy, diện tích 5,0 ha).

+ *Khu vực phát triển đô thị mới phía Tây Bắc quận:* Nước thải của khu vực phía Nam tuyến kênh đào mới được thu gom về khu xử lý tập trung sông Họng cùng với khu vực trung tâm quận; nước thải của khu vực phía Bắc tuyến kênh đào mới được thu gom về khu xử lý tập trung Tân Thành (được xác định trong quy hoạch xây dựng quận Dương Kinh, diện tích 5,0 ha).

+ *Nước thải công nghiệp:* Nước thải Khu công nghiệp được thu gom về khu xử lý riêng để xử lý, nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra ngoài môi trường.

- *Hệ thống cống thu gom nước thải:* Bố trí cống đi dưới vỉa hè, kích thước từ D300 ÷ D600 mm; trên mạng lưới cống bố trí các giếng thăm đảm bảo khoảng cách theo quy định.

b) Vệ sinh môi trường:

** Chất thải rắn:*

- *Tính toán khối lượng chất thải rắn phát sinh:* Chất thải rắn sinh hoạt, y tế, dịch vụ khoảng 1.210 tấn/ngày; chất thải rắn công nghiệp khoảng 70,37 tấn/ngày.

- *Công tác thu gom và xử lý:*

+ *Chất thải rắn sinh hoạt:* Phân loại ngay tại nguồn thải và được thu gom hàng ngày (đối với chất thải rắn hữu cơ) hoặc định kỳ (đối với chất thải rắn vô

cơ), đưa về khu tập kết rác tại Bàng La, sau đó được chuyển đến khu xử lý chất thải tập trung liên khu vực tại xã Tân Trào, huyện Kiến Thụy để xử lý.

+ *Chất thải rắn y tế*: Được thu gom, phân loại và chuyển đến khu liên hợp xử lý tập trung Trần Dương, huyện Vĩnh Bảo.

+ *Chất thải rắn công nghiệp*: Phân loại, tận thu và tái sử dụng ngay tại nguồn thải; phần không độc hại và không sử dụng được sẽ được vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung của khu vực; phần độc hại phải được các nhà máy, cơ sở sản xuất có phương án xử lý riêng theo quy định.

- *Trạm trung chuyển chất thải rắn*: Xây dựng 01 trạm trung chuyển cho khu vực (quận Đồ Sơn và Dương Kinh) tại khu vực phường Bàng La.

** Nghĩa trang:*

- Khu nghĩa trang tập trung hiện có của quận (tại phường Ngọc Xuyên) được giữ lại, cải tạo chỉnh trang thành công viên nghĩa trang.

- Quy hoạch 01 nghĩa trang mới (phía Tây Nam của quận thuộc phường Minh Đức) để quy tập mộ từ các nghĩa địa hiện trạng nằm phân tán trên địa bàn quận, diện tích 11,78 ha.

- Về lâu dài (giai đoạn sau năm 2025), các nghĩa trang này sẽ đóng cửa, việc mai táng sẽ chuyển về nghĩa trang chung của thành phố.

8.5. Quy hoạch cấp nước:

- *Xác định nhu cầu dùng nước*: Tổng lượng nước trung bình cấp vào mạng lưới $Q_{TB} = 91.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$, lượng nước lớn nhất $Q_{max} = 118.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nguồn cấp nước:

+ *Về lâu dài*: Nước được cấp từ nhà máy nước Hưng Đạo (công suất Nhà máy đến năm 2025 là $Q = 290.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$).

+ *Giai đoạn trước mắt*: Nước được cấp từ nhà máy nước An Dương; khi nhà máy nước Hưng Đạo được xây dựng (công suất giai đoạn 1 $Q=25.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$), nguồn cấp nước cho quận sẽ được lấy đồng thời từ hai nhà máy này.

- Mạng lưới đường ống và trạm bơm tăng áp:

+ *Mạng lưới đường ống*: Các tuyến ống chính được giữ lại gồm tuyến $\Phi 400$ trên đường Phạm Văn Đồng, các tuyến $\Phi 250$ và $\Phi 200$ trên đường Lý Thánh Tông và đường Vạn Sơn; các đường ống mới được thiết kế theo đường quy hoạch có đường kính từ $\Phi 100 \div \Phi 800$.

+ *Trạm bơm tăng áp*: Bố trí 02 trạm gồm trạm bơm tăng áp Xóm Chẽ (được cải tạo từ nhà máy nước Xóm Chẽ hiện có công suất $Q=21.500 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$) và trạm bơm tăng áp mới tại Khu III (có công suất $Q=360 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$).

8.6. Quy hoạch cấp điện:

- *Xác định phụ tải*: Phụ tải tính toán cho toàn Quận 186,85 MVA.

- *Nguồn cấp điện*: Từ trạm biến áp Đồ Sơn 110/22 kV – 2x63 MVA và trạm biến áp Khu công nghiệp Đồ Sơn 110/22 kV – 2x25 MVA kết hợp với trạm biến áp 220 kV Dương Kinh.

- *Trạm điện*: Giữ nguyên vị trí và nâng cấp công suất hai trạm trên, thống nhất cấp điện trung áp 22 kV trên toàn địa bàn; cải tạo nâng cấp các Trạm biến áp phụ tải treo 22/0,4kV hiện có bằng các trạm kiốt hoặc trạm xây; cải tạo nâng cấp để thêm cấp điện áp phía sơ cấp 22kV đối với các trạm 6/0,4kV, 35/0,4kV hiện có; xây dựng thêm các Trạm biến áp phụ tải mới.

- *Lưới điện*: Giữ nguyên tuyến 110 kV hiện có; hạ ngầm các tuyến điện nổi 6 kV và 35 kV, đồng thời thống nhất về cấp điện áp trung áp 22 kV; hạ ngầm tuyến điện nổi 22 kV hiện có.

- *Mạng chiếu sáng đường phố*: Quy định cụ thể trong hồ sơ quy hoạch được duyệt kèm theo Quyết định này.

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

a) Viễn thông:

- *Dự báo nhu cầu mạng*: 50 máy/100 dân (đến năm 2025) với khoảng 81.000 thuê bao.

- *Chuyển mạch*: Mở rộng dung lượng tổng đài điều hành và xây dựng thêm các tổng đài vệ tinh trên địa bàn Quận đảm bảo phục vụ cho hệ thống chuyển mạch có tổng dung lượng 120.000 thuê bao số với hệ số sử dụng 70% đạt mật độ 50 máy/100 dân.

- *Truyền dẫn*: Nâng cao chất lượng truyền dẫn và xây dựng mới các tuyến cáp quang, hoàn thiện mạch vòng, internet băng thông rộng.

- *Mạng ngoại vi, mạng di động và internet*: Quy định cụ thể trong hồ sơ quy hoạch được duyệt kèm theo Quyết định này.

b) Bưu chính:

Nâng cao chất lượng phục vụ và mở rộng các dịch vụ sẵn có (như Tele, Fax, chuyển phát nhanh, tiết kiệm bưu điện, báo, bưu phẩm, tem thư...), xây dựng ngân hàng Bưu điện.

9. Đánh giá môi trường chiến lược (ĐMC): Quy định cụ thể trong hồ sơ quy hoạch được duyệt kèm theo Quyết định này.

10. Phân kỳ đầu tư:

10.1. Giai đoạn đến năm 2020:

- Phát triển khu vực trung tâm cũ, hình thành trung tâm hành chính chính trị của quận hoàn chỉnh.

- Từng bước chuyển dịch cơ cấu sản xuất nông nghiệp sang dịch vụ du lịch thông qua việc đầu tư xây dựng các dự án phát triển đa dạng các loại hình du lịch như du lịch biển, du lịch ven sông, du lịch sinh thái...

- Hình thành một số khu đô thị mới tại: Khu vực đổi diện Khu công nghiệp Đồ Sơn, khu vực dọc trục trung tâm thương mại mới của quận...

- Xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu phát triển các khu dân cư.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ kết hợp đô thị mới và cũ.

- Hoàn thiện và triển khai mới một số dự án cụ thể như: Dự án sân golf 18 lỗ kết hợp với khu nhà nghỉ, dịch vụ cao cấp; dự án sinh thái Lai – Sàng – Họng; các dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp với vui chơi giải trí hiện đại trong Khu du lịch; các dự án dọc trục trung tâm thương mại; dự án Bảo tàng Hải dương học...

10.2. Giai đoạn sau năm 2020:

- Hoàn thiện không gian nghiên cứu.

- Chuyển dịch cơ cấu kinh tế.

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

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

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

- Ủy ban nhân dân quận Đồ Sơn có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2025 theo quy định.

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

- Quyết định này thay thế Quyết định số 706/QĐ-UBND ngày 03/4/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/2000 thị xã Đồ Sơn và Quyết định số 616/QĐ-UB ngày 11/3/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới đường 353 đến năm 2020 phần nằm trong phạm vi ranh giới quận Đồ Sơn.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Đồ Sơn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường trên địa bàn quận Đồ Sơn và Thủ trưởng các ngành, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
CHỦ TỊCH



Đương Anh Điền