

Số: 3350 /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 29 tháng 12 năm 2016

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chung thị trấn An Lão và phần mở rộng  
đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050**

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

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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 đô thị Hải Phòng đến năm 2025 và đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2031/QĐ-UBND ngày 29/8/2001 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết thị trấn An Lão, huyện An Lão đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 13/3/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt nhiệm vụ thiết kế quy hoạch chung thị trấn An Lão và phần mở rộng đến năm 2025, tầm nhìn đến 2050;

Theo kết quả thẩm định và đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 104/TTr-SXD ngày 08/11/2016,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chung thị trấn An Lão và phần mở rộng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 với những nội dung chính như sau:**

**1. Tên đồ án quy hoạch:**

Đồ án quy hoạch chung thị trấn An Lão và phần mở rộng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050.

**2. Vị trí, phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch:**

Gồm toàn bộ thị trấn An Lão và phần mở rộng nằm trong địa giới của 3 xã An Tiến, An Thắng và Quốc Tuấn.

- Phía Bắc giáp: Xã Trường Thọ.
- Phía Nam giáp: Xã An Thắng.
- Phía Đông giáp: Xã An Tiến và sông Lạch Tray.
- Phía Tây giáp: Xã Quốc Tuấn.

### **3. Quy mô:**

Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch là 339ha, trong đó:

- Diện tích trong ranh giới hành chính thị trấn An Lão là 168,79ha.
- Diện tích phân mở rộng là 170,21ha, bao gồm: 82,0ha của xã An Tiến; 57,48ha của xã Quốc Tuấn và 30,64ha của xã An Thắng.

Quy mô dân số hiện trạng năm 2015 là 6.756 người.

Quy mô dân số đến năm 2025 là khoảng 18.400 người.

### **4. Tính chất, chức năng:**

- Là đô thị vệ tinh của đô thị trung tâm thành phố, từng bước xây dựng đạt tiêu chí đô thị loại VI.

- Là trung tâm hành chính chính trị của huyện; đầu mối giao thông, hạ tầng kỹ thuật; đầu mối cung cấp dịch vụ, thương mại, các tiện ích công cộng và tiện ích đô thị cho toàn huyện.

- Là khu vực có cảnh quan mang bản sắc riêng; khai thác và bảo vệ tài nguyên thiên nhiên, môi trường; đảm bảo quốc phòng an ninh.

### **5. Cấu trúc đô thị:**

- Mô hình đô thị tập trung với giao thông xuyên tâm kết hợp giao thông vành đai.

- Xác định sông Đa Độ là trục không gian trồng, không gian cảnh quan thiên nhiên trung tâm, trải từ Tây Bắc xuống Đông Nam của thị trấn.

- Dựa trên các trục đường xuyên tâm hiện có: chỉnh trang các khu vực cũ, phát triển vùng đô thị mới.

- Nối đường quốc lộ 10 với đường tỉnh 360 (đường 10 cũ), quy hoạch khu trung tâm hành chính chính trị huyện hướng núi Voi qua sông Đa Độ.

- Trung tâm công cộng, dịch vụ thị trấn tập trung tại giao lộ và các điểm trên trục đường chính.

### **6. Nội dung quy hoạch**

#### **6.1. Quy hoạch sử dụng đất:**

Stt	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		( ha)	(%)
<b>I</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>219,04</b>	<b>64,61</b>
1	Đất công trình công cộng	11,58	3,42
2	Đất đơn vị ở	136,67	40,32
3	Đất cây xanh - thể dục thể thao	11,00	3,24
4	Đất giao thông	59,79	17,64
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>119,96</b>	<b>35,39</b>
1	Đất công cộng ngoài đô thị	20,15	5,94
2	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	1,24	0,37
3	Đất công nghiệp, kho tàng	10,59	3,12
4	Đất quốc phòng, an ninh	2,63	0,78
5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2,32	0,68
6	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	0,11	0,03
7	Mặt nước	25,42	7,50
8	Đất cây xanh	54,07	15,95
9	Đất giao thông	3,43	1,01
	<b>TỔNG I + II</b>	<b>339,00</b>	<b>100,00</b>

#### 6.1.1. Quy hoạch đất trong khu dân dụng

a. Quy hoạch công trình công cộng có tổng diện tích 11,58ha, trong đó:

- Đất công trình công cộng cấp thị trấn: 0,87ha.
- Đất dịch vụ thương mại cấp thị trấn: 3,69ha.
- Đất trường học: có diện tích 7,02ha.

b. Quy hoạch hệ thống cây xanh - thể dục thể thao có tổng diện tích 11,00ha.

c. Quy hoạch hệ thống đơn vị ở có tổng diện tích 136,67ha, trong đó:

- Đất ở hiện trạng: 59,46ha.
- Đất ở mới: 77,21ha.

Chia làm 3 đơn vị ở với quy mô từ 40 đến 100ha, trong đó mỗi khu ở đều có nhà trẻ, nhà văn hoá, trạm y tế và khu vực cây xanh - thể dục thể thao làm khu vực lõi trung tâm phục vụ (bán kính phục vụ từ 500m).

- Đơn vị ở số 1: Phía Tây Bắc đường Ngô Quyền, phía Tây sông Đa Độ.
- Đơn vị ở số 2: Phía Tây Nam đường Ngô Quyền, phía Tây sông Đa Độ.
- Đơn vị ở số 3: Phía Đông sông Đa Độ.

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

- Đất công cộng ngoài đô thị: 20,15ha.
- Đất công nghiệp, kho tàng: 10,59ha.
- Đất giao thông đối ngoại và bến xe: 3,43ha.
- Đất di tích lịch sử, tôn giáo, đài tưởng niệm: 1,24ha.

- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: 2,32ha.
- Đất nghĩa trang, nghĩa địa: 0,11ha.
- Đất quốc phòng, an ninh: 2,63ha.
- Mặt nước: 25,42ha.
- Đất cây xanh với tổng diện tích 54,07ha.

### **6.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Vùng không gian mở: Vùng cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao, văn hóa nằm 2 bên sông Đa Độ.
- Vùng đô thị mới phát triển: Trung tâm chính trị - hành chính huyện và thị trấn kết hợp đô thị mới nằm khu vực phía Tây Bắc thị trấn.
- Vùng dịch vụ tiện ích đô thị: Bệnh viện huyện, công cộng huyện, thị trấn, dịch vụ thương mại, bến xe nằm phía Tây Nam thị trấn.
- Vùng đô thị kết hợp: Đô thị cũ làng xóm đan xen phát triển đất ở mới nằm phía Đông thị trấn.
- Vùng công nghiệp: Không chế đất công nghiệp tại khu vực phía Bắc thị trấn.

### **6.3. Định hướng hạ tầng kỹ thuật:**

#### **6.3.1. Chuẩn bị kỹ thuật:**

##### **a. Cốt nền xây dựng (hệ cao độ Lục địa):**

- Khu vực dân cư hiện có: Nâng dần cốt nền đạt  $\geq +2,3m$ .
- Khu vực xây dựng mới: Đảm bảo cốt nền đạt  $\geq +2,3m$ .

(Hệ cao độ Hải đồ = hệ cao độ Lục địa + 1,89m).

##### **b. Thoát nước mặt:**

- Xây dựng mạng lưới thoát nước mưa tách riêng nước thải.
- Hướng thoát: kênh Cẩm Văn, Bãi Vệt, Đống Cao và thoát ra sông Văn Úc, Lạch Tray qua cống Cẩm Văn, cống Vệt.

c. Mạng lưới cống thoát: Thiết kế theo kiểu tự chảy, cống tròn bê tông cốt thép có tiết diện từ D600 đến D1500.

#### **6.3.2. Giao thông:**

##### **a. Giao thông đối ngoại:**

- Cải tạo nâng cấp quốc lộ 10 đạt cấp III đồng bằng
- Nâng cấp cải tạo đường tỉnh 360, 357 đạt cấp III đồng bằng.
- Nâng cấp cải tạo đường huyện 31, 33, 35, 36 đạt cấp IV đồng bằng.
- Xây dựng 01 bến xe khách (loại 3), diện tích 0,7ha.

##### **b. Giao thông đô thị thị trấn.**

Cải tạo, nâng cấp các tuyến đường hiện có và quy hoạch các tuyến đường:

- Đường Trần Tất Văn, lộ giới 21m.

- Đường Ngô Quyền, lộ giới 21,5m.

- Đường Lê Lợi, Nguyễn Văn Trỗi, Nguyễn Chuyên Mỹ, đường vành đai thị trấn lộ giới 20,5m.

- Đường trục kết nối từ đường Ngô Quyền với Quốc lộ 10, lộ giới 30,0m.

- Đường hai bên kênh Bãi Vẹt, lộ giới 33m.

- Đường hai bên kênh Đổng Cao, lộ giới 39,5m.

- Đường hai bên kênh Cẩm Văn, lộ giới 43m.

- Các tuyến đường phân khu vực, lộ giới từ 12m đến 13,5m.

- Quy hoạch 2 tuyến đường ven sông Đa Độ, lộ giới 9m.

Quy hoạch 04 bãi đỗ xe tập trung, diện tích 2,71ha.

c. Cầu qua sông Đa Độ:

- Cải tạo Cầu Vàng 1.

- Xây dựng mới Cầu Vàng 3, cầu cảnh quan.

d. Giao thông công cộng: Duy trì tuyến số 2; quy hoạch mới tuyến số 22, 24, 25 và 28.

### 6.3.3. Cấp nước

- Nguồn nước: Từ sông Đa Độ.

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước An Tiến và Quang Trung.

- Mạng lưới đường ống cấp nước: cấp nước sinh hoạt, sản xuất kết hợp cấp nước chữa cháy; tuyến ống chính được tổ chức theo mạng vòng; tuyến ống phân phối được tổ chức theo mạng vòng kết hợp mạng nhánh; đường kính D110 đến D300.

- Bố trí các họng cứu hỏa với khoảng cách 150m/trụ.

### 6.3.4. Cấp điện

Nguồn cấp: Từ trạm biến áp 110/22kV An Lão (công suất 2x40MVA) kết hợp với trạm 110/22kV Tràng Duệ và 110/22kV Vĩnh Bảo.

Trạm biến áp: Cải tạo, nâng cấp 18 trạm biến áp phụ tải hiện có; xây mới 41 trạm phụ tải 22/0,4kV.

Lưới điện: Giữ nguyên tuyến điện cao áp 110kV hiện có; xây mới đường dây 110kV: điểm đầu từ đường dây 110kV Đồng Hòa (Hải Phòng) đi Long Bôi (Thái Bình), điểm cuối là trạm 110kV An Lão; thống nhất cấp điện áp trung áp 22kV và thiết kế lưới điện ngầm.

Chiếu sáng đô thị: Quy định cụ thể trong hồ sơ quy hoạch kèm theo.

### 6.3.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

#### a. Thoát nước thải:

- Hình thức thoát nước: Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải riêng.
- Xây dựng khu xử lý nước thải cho thị trấn, vị trí tại xã An Tiến (nằm ngoài thị trấn, gần cống Vệt), diện tích 1,6ha.
- Mạng lưới đường cống: Bố trí các tuyến cống có đường kính từ D300 đến D500 và 02 trạm bơm chuyển bậc.

#### b. Chất thải rắn (CTR):

- Chất thải rắn sinh hoạt: Phân loại rác tại nguồn (giảm thiểu, tái chế, tái sử dụng rác thải), rác thải được đưa về khu xử lý CTR Ngọc Chử (xã Trường Thọ, huyện An Lão).
- Chất thải rắn công nghiệp: Phân loại tại nguồn, phần không độc hại được đưa về khu xử lý CTR Ngọc Chử; phần độc hại được xử lý riêng theo qui định.
- Chất thải rắn y tế: Được thu gom, vận chuyển, xử lý tại khu xử lý CTR Ngọc Chử.

#### c. Nghĩa trang:

- Cải tạo, nâng cấp, mở rộng nghĩa trang An Thắng (ngoài phạm vi quy hoạch thị trấn An Lão) thành nghĩa trang tập trung cấp huyện An Lão; vị trí tại xã An Thắng, diện tích 10ha.
- Di chuyển nghĩa trang Mả Vàng về nghĩa trang An Thắng.
- Đóng cửa nghĩa trang nhân dân của thị trấn (vị trí nằm ở xã Quốc Tuấn) đồng thời xây dựng tường rào, trồng cây xanh để đảm bảo vệ sinh môi trường.
- Những mộ phần mới phát sinh sẽ được đưa về nghĩa trang An Thắng.
- Hạn chế hung táng, khuyến khích hỏa táng.
- Cải tạo trồng cây xanh tạo cảnh quan nghĩa trang liệt sỹ An Tiến.

### 6.3.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

#### a. Viễn thông.

- Khuyến khích các nhà khai thác dịch vụ viễn thông sử dụng chung cơ sở hạ tầng.
- Nguồn tín hiệu: Từ tổng đài bưu điện thị trấn An Lão.
- Truyền dẫn: Nâng cao chất lượng truyền dẫn, xây mới các tuyến cáp quang, hoàn thiện mạch vòng, mở rộng các loại hình dịch vụ như truyền hình cáp, internet băng thông rộng.
- Mạng ngoại vi, mạng di động và Internet: Khuyến khích các nhà cung cấp dịch vụ lắp đặt thêm các đường cáp quang FPTH tốc độ cao.

b. Bưu chính.

Đẩy nhanh tốc độ phổ cập các dịch vụ bưu chính, phát triển dịch vụ cộng đồng và các dịch vụ gia tăng.

**7. Phân kỳ đầu tư:**

**7.1. Giai đoạn 1(2016- 2020).**

7.1.1. Các công trình hạ tầng xã hội:

- Nhà ở: cải tạo chỉnh trang các khu nhà ở hiện trạng.
- Các công trình tiện ích công cộng: Cải tạo, nâng cấp chợ Ruồn; từng bước di chuyển bệnh viện đa khoa, trung tâm y tế huyện; cải tạo trường PTTH An Lão; nâng cấp cải tạo các trung tâm công cộng trong đơn vị ở hiện trạng; khu thể dục thể thao của thị trấn; nâng cấp các công trình tôn giáo tín ngưỡng.

7.1.2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Cấm mốc quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước hai bên sông Đa Độ đoạn qua khu vực thị trấn.
- Chỉnh trang hệ đường các tuyến đường chính hiện có.
- Cải tạo, nâng cấp đường ngõ xóm đạt tiêu chuẩn.
- Xây dựng bổ sung hệ thống công thoát nước mưa.
- Hạ ngầm tuyến điện 10kV, 35kV hiện đang đi nổi trên địa bàn thị trấn, thống nhất về cấp điện áp 22kV.
- Xây dựng khu xử lý nước thải.
- Nâng cấp mở rộng nghĩa trang An Thắng.
- Di chuyển nghĩa trang Mả Vàng về nghĩa trang An Thắng.
- Đón cửa, trồng cây xanh, đảm bảo vệ sinh môi trường đối với nghĩa trang hiện có của thị trấn.

**7.2. Giai đoạn 2 (2020- 2025)**

7.2.1. Các công trình hạ tầng xã hội:

Tập trung đầu tư hoàn thiện các công trình theo quy hoạch được duyệt.

7.2.2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Xây dựng các tuyến đường trục, đường khu vực còn lại theo quy hoạch.
- Xây dựng các cầu qua sông theo quy hoạch.
- Xây dựng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Ủy ban nhân dân huyện An Lão có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai Đồ án Quy hoạch chung thị trấn An Lão và phân mở rộng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 theo quy định.

2. Nội dung quy hoạch được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong đô thị.

3. Quyết định này thay thế Quyết định số 2031/QĐ-UBND ngày 29/8/2001 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết thị trấn An Lão, huyện An Lão đến năm 2020.

**Điều 3.** 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, Công Thương, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Thông tin và Truyền thông, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện An Lão, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn An Lão, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã An Tiến, Quốc Tuấn, An Thắng; Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- TTTU, TT HĐND TP;
- CT và các PCT UBND TP;
- Như Điều 3;
- Các PCVP UBND TP;
- Các CV VPUBND TP;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ  
CHỦ TỊCH**





## **QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**

**Theo Quy hoạch chung thị trấn An Lão và phần mở rộng  
đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 3350/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của  
Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)*

### **Chương I QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện**

1. Quy định này quy định việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng nội dung Đồ án Quy hoạch chung thị trấn An Lão đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số /QĐ-UBND ngày /12/2016.

2. Các tổ chức và cá nhân có hoạt động về đầu tư xây dựng, sử dụng các công trình liên quan đến hoạt động xây dựng, cải tạo trong phạm vi Đồ án Quy hoạch chung thị trấn An Lão đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 có trách nhiệm thực hiện theo quy định này.

3. Ngoài những nội dung theo quy định này, việc quản lý theo Đồ án quy hoạch còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật của nhà nước có liên quan.

4. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện An Lão và các Sở, ban, ngành thành phố căn cứ theo chức năng nhiệm vụ thực hiện việc quản lý xây dựng, cấp phép xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chung thị trấn An Lão đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 theo đúng quy hoạch được duyệt và các quy định quản lý có liên quan.

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

**Điều 2. Ranh giới, quy mô diện tích, tính chất, dân số khu vực lập quy hoạch:**

1. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp: Xã Trường Thọ.

- Phía Nam giáp: Xã An Thắng.
- Phía Đông giáp: Xã An Tiến và sông Lạch Tray.
- Phía Tây giáp: Xã Quốc Tuấn.

## 2. Quy mô diện tích:

Diện tích trong phạm vi đất phát triển đô thị (thị trấn mở rộng) là 339ha, trong đó:

- Diện tích trong ranh giới hành chính thị trấn An Lão: 168,79ha.
- Diện tích phần mở rộng: 170,21ha, bao gồm:
  - + Xã An Tiến: 82,09ha.
  - + Xã Quốc Tuấn: 57,48ha.
  - + Xã An Thắng: 30,64ha.

## 3. Tính chất:

- Là đô thị loại IV - đô thị vệ tinh của đô thị trung tâm thành phố.
- Là trung tâm chính trị-hành chính, y tế, văn hóa, giáo dục, thể thao, thương mại, dịch vụ du lịch của huyện.
- Là khu vực quan trọng về quốc phòng an ninh và bảo vệ môi trường.

4. Dân số: Dự báo dân số đến năm 2025 khoảng 18.444 người.

## **Điều 3. Các quy định chung về các đơn vị ở, nhóm nhà ở và đất ở**

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

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

- Nghiên cứu xây dựng đồng bộ, hiện đại về: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc, chất lượng sống; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; kết nối hợp lý với khu vực ở hiện có; khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, các giá trị văn hóa đặc trưng và đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình chung cư, liên kế, biệt thự,... phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Đối với đất ở xây dựng mới, trong quá trình triển khai cụ thể, cần nghiên cứu dành đủ quỹ đất, đảm bảo cơ cấu diện tích sàn xây dựng theo quy định, ưu tiên giải quyết các nhu cầu theo thứ tự: tái định cư, giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị; nhà ở xã hội; đấu giá quyền sử dụng đất; nhà ở thương mại,... Trong quỹ đất nhà ở xây dựng sẽ bố trí các dự án nhà ở xã hội (ngoài quỹ đất 20% trong các dự án phát triển khu nhà ở), vị trí cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn sau. Các khu

vực giáp ranh đô thị hiện trạng ưu tiên bố trí các công trình hạ tầng xã hội và các dự án phục vụ phát triển kinh tế xã hội tại địa phương.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Điều 4. Quy định chung về dịch vụ thương mại, y tế, giáo dục, thể dục thể thao**

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

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

**Điều 5. Quy định chung về các khu trung tâm hành chính và các khu công cộng đặc thù khác**

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

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

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

#### **Điều 6. Quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

Kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị tuân thủ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009 và đồ án Quy hoạch chung thị trấn An Lão và phần mở rộng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

#### **Điều 7. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường**

Hệ sinh thái tự nhiên, địa hình cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn,... được quản lý theo đồ án Quy hoạch chung thị trấn An Lão và phần mở rộng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

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

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

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

#### **Điều 8. Các quy định chung về các khu chức năng đặc thù**

##### **1. Về các khu, cụm công nghiệp, kho tàng**

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

- Các khu, cụm công nghiệp, kho tàng được quản lý, kiểm soát theo Đồ án Quy hoạch đã được phê duyệt về quy hoạch, kiến trúc, mật độ xây dựng, tỷ lệ

chiếm đất các khu chức năng, cao độ khống chế, hình thức công trình chính, công, tường rào, quảng trường, đường gom,...

## 2. Về các khu di tích lịch sử, tôn giáo

Đất công trình di tích, tôn giáo, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác khi lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước có liên quan và được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc lập dự án đầu tư, cải tạo, xây dựng phải tuân thủ theo Luật Di sản văn hóa, các quy định liên quan và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

## 3. Về các khu quốc phòng an ninh:

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

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

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

5. Về các khu công trình kỹ thuật đầu mối: Các khu công trình kỹ thuật đầu mối được quản lý theo Quy hoạch phân khu được phê duyệt, đảm bảo môi trường, mỹ quan và kết nối đồng bộ.

## **Chương II** **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 9. Chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng của đô thị**

1. Quy định về quy mô diện tích: Tổng diện tích đất dân dụng 219,04ha.

2. Quy định về mật độ dân cư:

+ Mật độ dân cư trên đất ở là 135 người/ha; (tính theo tổng diện tích đất ở là 136,67ha).

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

- Đối với khu ở tầng cao trung bình:

- + Tầng cao tối đa: 11 tầng.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Đối với khu ở thấp tầng:
- + Tầng cao tối đa: 5 tầng.
- + Mật độ xây dựng: 60%.

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

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

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

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

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

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

- Các khu nhà ở, nhóm nhà ở cũ khi cải tạo phải được chọn màu sắc hài hòa, khoảng lùi theo đúng chỉ giới xây dựng nhằm tạo được sự đồng nhất về tuyến. Ngoài ra tại các lối ô phố cần tạo được không gian trống, cây xanh và sinh hoạt cộng đồng cho người dân. Đảm bảo không phá vỡ cảnh quan, hình ảnh đặc trưng của đô thị thành phố.

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

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

- Mặt nước: Kết hợp tổ chức giữa mặt nước thiên nhiên và nhân tạo, giữa mặt nước tĩnh và động sẽ cho hiệu quả thẩm mỹ cao. Tận dụng tối đa mặt nước thiên nhiên sẵn có. Có biện pháp để nâng cao chất lượng nước như kè hồ, hệ thống lọc nước xả vào hồ,... Tại một số không gian có thể tổ chức mặt nước

nhân tạo như bể cảnh, vòi phun kết hợp với các kiến trúc nhỏ khác như tượng, cây xanh tạo điểm nhấn trong không gian. Chú ý đảm bảo an toàn cho người tiếp cận.

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

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

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

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

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

#### 8. Quy định về bảo vệ môi trường:

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

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

### **Điều 10. Quy hoạch cụ thể đất công trình công cộng cấp huyện và thị trấn**

#### 1. Quy định về ranh giới.

Gồm các công trình: Các cơ quan hành chính cấp huyện, Kho lưu trữ An Lão, Bưu điện, Đài phát thanh, Ngân hàng, Hội Cựu chiến binh, Viện kiểm sát, Bệnh viện đa khoa, Trung tâm văn hóa, các cơ quan hành chính cấp thị trấn, Nhà văn hóa.

#### 2. Quy định về diện tích đất.

Stt	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	GHI CHÚ
		(Ha)	
1	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP HUYỆN</b>	11,12	
	CC-1	0,78	Kho lưu trữ An Lão
	CC-2	0,25	Bưu điện
	CC-3	0,06	Đài phát thanh

	CC-4	0,17	Ngân hàng Agribank
	CC-5	0,15	Hội Cựu chiến binh
	CC-6	1,39	UBND huyện An Lão
	CC-7	0,67	Huyện ủy
	CC-8	0,63	Huyện ủy
	CC-9	0,03	Ngân hàng
	CC-10	0,27	Các cơ quan hành chính của huyện
	CC-11	0,21	Các cơ quan hành chính của huyện
	CC-12	0,31	Viện kiểm sát
	CC-13	1,86	Các cơ quan hành chính của huyện
	CC-14	0,91	Các cơ quan hành chính của huyện
	CC-15	3,14	Bệnh viện đa khoa
	CC-16	0,29	Trung tâm văn hóa
	CC-17	0,70	Phòng cháy chữa cháy
2	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP THỊ TRẤN</b>	<b>0,87</b>	
	CCT-1	0,18	UBND xã An Tiến
	CCT-2	0,64	UBND thị trấn An Lão
	CCT-3	0,05	Nhà văn hóa

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

- Đối với khu công cộng cấp huyện:

+ Tầng cao tối đa: 7 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Đối với khu công cộng cấp thị trấn:

+ Tầng cao tối đa: 5 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%

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

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

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

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

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



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

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

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

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

- Thuận lợi cho việc thiết kế đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, giao thông, sân vườn,... theo yêu cầu sử dụng. Trong khuôn viên xây dựng có chỗ để xe phù hợp với quy mô khu đất. Công trình xây mới và có khuôn viên khu đất nhỏ phải có tầng hầm để xe.

## 6. Quy định về hạ tầng kỹ thuật.

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

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

## 7. Quy định về bảo vệ môi trường.

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

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

## **Điều 11. Quy hoạch cụ thể về khu dịch vụ thương mại**

### 1. Quy định về ranh giới

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

### 2. Quy định về diện tích đất.

- Đối với khu dịch vụ thương mại cấp huyện: Diện tích khoảng 14,32ha.

- Đối với khu dịch vụ thương mại cấp thị trấn: Diện tích khoảng 3,69ha.

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

- Đối với khu dịch vụ thương mại cấp huyện:

+ Tầng cao tối đa: 15 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%

- Đối với khu dịch vụ thương mại cấp thị trấn:

+ Tầng cao tối đa: 5 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Thuận lợi cho việc thiết kế đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, giao thông, sân vườn... theo yêu cầu sử dụng. Trong khuôn viên xây dựng có chỗ để xe phù hợp với quy mô khu đất. Công trình xây mới và có khuôn viên khu đất nhỏ phải có tầng hầm để xe.

#### 6. Quy định về hạ tầng kỹ thuật

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

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

#### 7. Quy định về bảo vệ môi trường

- Trong các khu dịch vụ thương mại phải có vườn hoa, bãi đỗ xe và hệ thống vườn cây xanh bổ trợ.

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

### **Điều 12. Quy định cụ thể về khu cây xanh- thể dục thể thao**

#### 1. Quy định về ranh giới.

- Đất cây xanh công viên, TDTT thành phố.

+ Hệ thống dải cây xanh quốc lộ 10 .

- Đất cây xanh, thể dục thể thao huyện.

+ Quy hoạch bố trí khu trung tâm thể dục thể thao cấp huyện tại khu vực nhà thi đấu thể dục thể thao huyện.

+ Quy hoạch hệ thống cây xanh ven sông Đa Độ kết hợp với đường đi bộ nhằm tạo ra không gian vui chơi, giải trí trong lành cho người dân trong khu vực.

- Đất cây xanh, thể dục thể thao đơn vị ở được được bố trí tại hạt nhân đơn vị ở.

#### 2. Quy định về quy mô diện tích

- Đối với khu cây xanh- thể dục thể thao: Khoảng 18,95 ha bao gồm đất xây dựng trung tâm luyện tập thể dục thể thao, công viên cây xanh, vườn hoa đường dạo được bố trí tại hạt nhân các khu ở. Các khu vực công viên, cây xanh, vườn hoa được nghiên cứu khai thác không gian mặt nước hiện có để tạo lập các trục không gian cảnh quan.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Quản lý về không gian kiến trúc:

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

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

- Quản lý về cảnh quan:

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

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

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

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

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

## 6. Quy định về hạ tầng kỹ thuật

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

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

## 7. Quy định về bảo vệ môi trường

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

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

## **Điều 13. Quy định cụ thể về các khu công nghiệp kho tàng**

### 1. Quy định về ranh giới

- Cụm công nghiệp ven quốc lộ 10, trong đó, là các công trình nhà máy, xí nghiệp đảm bảo được các yêu cầu về cách ly với khu dân cư, vệ sinh môi trường, an toàn lao động, phòng chống cháy nổ,... tồn tại đến năm 2025. Sau năm 2025 chuyển đổi chức năng thành đất dịch vụ công cộng theo quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đã được phê duyệt.

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

### 2. Quy định về quy mô diện tích

- Đất công nghiệp quy mô: 10,59ha.

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

- Tầng cao tối đa: 3 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 6. Quy định về hạ tầng kỹ thuật

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

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

#### 7. Quy định về bảo vệ môi trường

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

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

### **Điều 14. Quy định cụ thể về khu di tích lịch sử tôn giáo**

#### 1. Quy định về ranh giới

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

#### 2. Quy định về quy mô diện tích

Các khu di tích lịch sử tôn giáo diện tích 1,24ha.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 7. Quy định về bảo vệ môi trường

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

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

### **Điều 15. Quy định cụ thể về khu an ninh quốc phòng**

#### 1. Quy định về ranh giới

Các công trình quốc phòng như Ban chỉ huy quân sự huyện, các doanh trại quân đội,...

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

Các khu an ninh quốc phòng diện tích 2,63ha.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 6. Quy định về hạ tầng kỹ thuật

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

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

### **Điều 16. Giao thông đô thị**

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

#### a) Mạng lưới đường

- Giao thông đối ngoại:

+ Quốc lộ 10: Lộ giới 77m (nền đường 20,5m; hành lang cách ly hai bên 11,5m+20,0m = 31,5m; đường gom hai bên 2x12,5m = 25,0m).



+ Đường tỉnh 360, 357 (đoạn ngoài đô thị), lộ giới B=42,0m, trong đó: Nền đường rộng 12,0m (lòng đường 11m, lề đường hai bên  $2 \times 0,5 = 1$ m), hành lang bảo vệ rộng  $2 \times 15,0 = 30,0$ m.

+ Đường huyện 31, 33, 35 và 36 (đoạn ngoài đô thị), lộ giới B=29,0m, trong đó: Nền đường rộng 9,0m (lòng đường 6m, lề đường hai bên  $2 \times 1,5 = 3,0$ m), hành lang bảo vệ rộng  $2 \times 10,0 = 20,0$ m.

- Giao thông đô thị thị trấn (cải tạo, nâng cấp, chỉnh trang các tuyến đường trục chính hiện có và quy hoạch các tuyến đường mới):

+ Đường Trần Tất Văn (đường tỉnh 360), lộ giới 21m (lòng đường 12,0m; hè đường  $2 \times 4,5 = 9,0$ m).

+ Đường Ngô Quyền (đường tỉnh 360), lộ giới 21,5m (lòng đường 11,5m; hè đường  $2 \times 5,0 = 10,0$ m).

+ Đường Lê Lợi (đường tỉnh 357), lộ giới 20,5m (lòng đường 10,5m; hè đường  $2 \times 5,0 = 10,0$ m).

+ Đường Nguyễn Văn Trỗi (đường huyện 33), lộ giới 20,5m (lòng đường 10,5m; hè đường  $2 \times 5,0 = 10,0$ m).

+ Đường Nguyễn Chuyên Mỹ (đường huyện 33), lộ giới 20,5m (lòng đường 10,5m; hè đường  $2 \times 5,0 = 10,0$ m).

+ Quy hoạch đường huyện 35 (đoạn đi qua thị trấn), lộ giới 13,5m (lòng đường 7,5m; hè đường  $2 \times 3,0 = 6,0$ m).

+ Đường trục kết nối từ đường Ngô Quyền với Quốc lộ 10, lộ giới 30,0m (lòng đường  $2 \times 7,5 = 15,0$ m; dải phân cách ở giữa 5,0m; hè đường  $2 \times 5,0 = 10,0$ m).

+ Đường vành đai thị trấn, lộ giới 20,5m (lòng đường 10,5m; hè đường  $2 \times 5,0 = 10,0$ m).

+ Đường 2 bên kênh Bãi Vẹt, kênh Cẩm Văn và kênh Đống Cao, lộ giới từ 33m đến 39,5m.

+ Quy hoạch 2 tuyến đường ven sông Đa Độ, lộ giới 9m.

- Mạng lưới cầu (02 cầu): Quy hoạch các cầu qua Sông Đa Độ (Cầu Vàng 3, cầu cảnh quan).

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

- Bến xe khách (loại 3) tại xã Quốc Tuấn, diện tích S=0,7ha.

- Quy hoạch 04 bãi đỗ xe tập trung với tổng diện tích 2,71ha.

2. Phạm vi bảo vệ

a) Đường giao thông đô thị, giao thông đối ngoại được giới hạn bởi chỉ giới đường đỏ; bao gồm: lòng đường, lề đường và vỉa hè.

- Chi giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông và lộ giới tỷ lệ 1/2000.

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

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

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

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

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

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

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

## **Điều 17. Quy định cụ thể về quản lý đối với chuẩn bị kỹ thuật**

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

- Khu vực đô thị cũ: Nâng dần cốt nền đạt từ  $\geq +2,3m$ .

- Khu vực xây dựng mới: Đảm bảo cốt nền  $\geq +2,3m$ .

(hệ cao độ Hải đồ = hệ cao độ Lục địa + 1,89m).

### **2. Thoát nước mưa**

- Nước mưa được thoát ra sông Đa Độ, kênh Cẩm Văn, Bãi Vệt, Đống Cao và thoát ra sông Văn Úc, Lạch Tray qua cống Cẩm Văn, cống Vệt.

- Sông Đa Độ đoạn qua khu vực thị trấn được xây dựng kè mái hai bên để tạo cảnh quan.

- Kênh, mương: Kênh Cẩm Văn, Bãi Vệt, Đống Cao được xây dựng kè mái hai bên.

- Mạng lưới cống: Thiết kế theo kiểu tự chảy, hình dạng cống tròn bê tông cốt thép có tiết diện từ D600 đến D1500.

### **3. Thoát nước thải.**

a) Công trình đầu mối:

- Khu xử lý nước thải cho thị trấn, vị trí tại xã An Tiến, diện tích 1,6ha.

- Bố trí 02 trạm bơm dâng.

4. Mạng lưới cống: Từ D300 đến D500, khoảng cách bảo vệ tối thiểu cách thành cống mỗi bên 0,5m, khoảng cách bảo vệ tối thiểu cách thành cống mỗi bên 0,5m.

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

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

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

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

#### **Điều 18. Quy định cụ thể về nghĩa trang**

- Nâng cấp, mở rộng nghĩa trang An Thắng thành nghĩa trang tập trung cho huyện An Lão. Vị trí tại xã An Thắng, diện tích 10ha.

- Di chuyển nghĩa trang Mả Vàng về nghĩa trang An Thắng.

- Đóng cửa nghĩa trang nhân dân và xây dựng tường rào, trồng cây xanh để đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Cải tạo trồng cây xanh cảnh quan nghĩa trang liệt sỹ An Tiến.

- Hạn chế hung táng, khuyến khích hỏa táng.

#### **Điều 19. Quy định cụ thể với mạng lưới cấp nước**

1. Công trình đầu mối

- Nhà máy nước An Tiến, công suất 15.100m<sup>3</sup>/ngđ

- Nhà máy nước Quang Trung, công suất 16.500m<sup>3</sup>/ngđ.

2. Hệ thống phân phối: Đường kính từ  $\Phi 110 \div \Phi 300$ . Độ sâu chôn ống cách mặt đất 0,7m.

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

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

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

#### **Điều 20. Quy định cụ thể đối với mạng lưới cấp điện và chiếu sáng**

1. Các công trình cấp điện

a) Công trình đầu mối

- Nguồn cấp: Từ trạm biến áp 110kV An Lão (công suất 2x40MVA) kết hợp với trạm 110/22kV Tràng Duệ và 110/22kV Vĩnh Bảo.

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

#### b) Hệ thống đường dây dẫn điện

- Lưới cao áp 110kV: Giữ nguyên hướng tuyến hiện có; xây mới đường dây 110kV, điểm đầu từ đường dây 110kV Đồng Hòa (Hải Phòng) đi Long Bối (Thái Bình), điểm cuối là trạm 110kV An Lão.

- Lưới trung áp: Thống nhất lưới 22kV trên toàn thị trấn, hạ ngầm tất cả các đường dây nổi hiện có thành cáp ngầm. Lưới 22kV hình thành từ hai trạm biến áp 110KV được nối đến các trạm biến áp phụ tải bằng đường cáp ngầm 22kV-Cu/XLPE 3x50÷300mm<sup>2</sup>.

### 2. Công trình chiếu sáng

#### a) Cột và đèn chiếu sáng:

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

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

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

#### b) Lưới điện chiếu sáng:

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

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

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

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

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

- Mọi việc xây dựng, cải tạo, sửa chữa các công trình đô thị có ảnh hưởng đến hành lang an toàn các công trình cấp điện và chiếu sáng công cộng phải có

biện pháp bảo đảm an toàn và được sự đồng ý của cơ quan quản lý chuyên trách có thẩm quyền.

### **Điều 21. Quy định các nguyên tắc thiết kế đô thị**

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

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

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

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

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

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

- Tỷ lệ đất cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam; khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh.

**Điều 22. Quy định cụ thể về nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính, điểm nhấn.**

- Đối với các trục đường chính:

+ Chủ yếu được bố trí các công trình công cộng, dịch vụ thương mại cấp huyện trung tầng với khoảng lùi theo đúng tiêu chuẩn tạo được không gian dành cho người đi bộ.

+ Tạo trục đường thương mại, phố mua sắm, phố đi bộ với các công trình nhà ở kết hợp kinh doanh với chiều cao tầng và kiến trúc đồng nhất, hài hòa và thuận tiện mua sắm (quốc lộ 10, ngã tư Ruồn, một số điểm trên trục đường tỉnh 360, đường huyện 305 và trung tâm các đơn vị ở).

+ Các tuyến cảnh quan thiên nhiên quan trọng: sông Đa độ, hành lang cách ly,...

- Đối với các điểm nhân quan trọng:

+ Nút giao số 17.

+ Cầu Vàng 1, 2.

+ Ngã tư Ruồn.

+ Khu văn hóa - thể dục thể thao.

+ Khu chính trị - hành chính huyện.

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

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

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

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

**Điều 23. Quy định cụ thể về nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với không gian mở, công viên cây xanh**

- Các không gian mở bao gồm công viên, vườn hoa.

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

- Không gian xanh của đô thị:

+ Không gian 2 bên sông Đa Độ.

+ Không gian xanh trước khu chính trị-hành chính.

+ Không gian xanh trung tâm đơn vị ở.

+ Không gian xanh dọc các trục không gian chính.

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

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

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

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

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

### **Chương III**

## **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 24.** 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 vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định pháp luật.

Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ Đồ án Quy hoạch chung thị trấn An Lão đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số /QĐ-UBND ngày /12/2016 và các quy định cụ thể của Quy định này hướng dẫn và giám sát thực hiện./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**  
**CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Tùng