| | |
|---|---|
| **UỶ BAN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 2666 /QĐ-UBND | *Hải Phòng, ngày 01 tháng 12 năm 2014* |

# QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hành chính, chính trị mới Bắc Sông Cấm-thành phố Hải Phòng đến năm 2025.**

## ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/Qh11 ngày 26/11/2003;

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

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

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 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 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 Nghị quyết số 04-NQ/TU ngày 03/01/2012 của Thành ủy về phát triển và quản lý đô thị Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị quyết số 20/2012/NQ-HĐND ngày 12/12/2012 của Hội đồng nhân dân Thành phố về nhiệm vụ, giải pháp, cơ chế, chính sách đẩy mạnh phát triển và tăng cường quản lý đô thị theo hướng văn minh hiện đại giai đoạn 2013 - 2015, định hướng đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 15/11/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/5000 Khu đô thị mới Bắc Sông Cấm, huyện Thủy Nguyên;

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 135 /TTr-SXD-QLQH ngày 04/11/2014,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hành chính, chính trị mới Bắc Sông Cấm-thành phố Hải Phòng đến năm 2025 với những nội dung chính như sau:

**1. Tên Đồ án quy hoạch:**

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hành chính, chính trị mới Bắc Sông Cấm-thành phố Hải Phòng đến năm 2025.

**2. Phạm vi ranh giới quy hoạch:**

Phạm vi ranh giới quy hoạch gồm một phần các xã Tân Dương, xã Dương Quan và xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên:

- Phía Đông giáp Khu đô thị, dịch vụ và công nghiệp VSIP.

- Phía Tây giáp tỉnh lộ 359.

- Phía Nam giáp sông Cấm.

- Phía Bắc giáp trục đường chính Đông Tây.

**3. Quy mô nghiên cứu:**

- Tổng diện tích quy hoạch: **322,04 ha.**

- Dân số quy hoạch: Khoảng 17.500 người.

**4. Tính chất quy hoạch:**

- Là khu trung tâm hành chính, chính trị của thành phố Hải Phòng - Đô thị loại 1 trung tâm cấp quốc gia.

- Là trung tâm thương mại dịch vụ, văn hoá, cây xanh công viên, vui chơi giải trí của thành phố Hải Phòng.

**5. Nội dung quy hoạch:**

***5.1. Phân khu chức năng:***

Gồm 4 khu chức năng chính theo trục Bắc-Nam và 6 khu chức năng phụ trợ:

- Bốn khu chức năng chính gồm: Khu hành chính-chính trị, Khu đa chức năng, Khu thương mại, Khu cảnh quan mặt nước.

- Sáu khu chức năng phụ trợ gồm: Trung tâm văn hóa, Khu ở cao tầng kết hợp khu đa năng, Khu y tế và khu đa năng, Khu trường học và ở sinh thái, Khu thương mại và cảnh quan mặt nước, Khu thương mại ven sông và Khu ở kết hợp khu đa năng.

***5.2. Quy hoạch sử dụng đất:***

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

| STT | Loại đất | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | Đất hành chính chính trị | 32,44 | 10,07 |
| 2 | Đất đa chức năng | 16,29 | 5,06 |
| 3 | Đất thương mại và kinh doanh | 15,79 | 4,90 |
| 4 | Đất ở | 27,91 | 8,67 |
| 5 | Đất không gian mở | 128,77 | 39,99 |
| | *5.1.Đất quảng trường* | *12,62* | |
| | *5.2.Đất công viên ven mặt nước* | *57,96* | |
| | *5.3. Đất cây xanh ven sông* | *41,85* | |
| | *5.4. Đất cây xanh công viên khác* | *16,34* | |
| 6 | Đất cơ sở giáo dục | 3,18 | 0,99 |
| 7 | Đất cơ sở văn hóa | 7,97 | 2,47 |
| 8 | Đất cơ sở y tế | 2,63 | 0,82 |
| 9 | Đất cơ sở quân sự | 3,89 | 1,21 |
| 10 | Đất kỹ thuật | 4,27 | 1,33 |
| 11 | Đất bến tàu | 9,01 | 2,80 |
| 12 | Bãi đỗ xe | 2,26 | 0,70 |
| 13 | Đất đường giao thông | 67,63 | 21,00 |
| | **Tổng cộng** | **322,04** | **100,00** |

***5.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:***

- Bố cục không gian tổng thể khu vực quy hoạch thấp dần về khu trung tâm hành chính, chính trị. Tổ chức hai trục không gian chính theo hướng Bắc Nam và theo hướng Đông Tây.

- Phân 4 vùng không gian kiến trúc cảnh quan: Vùng các công trình trung tâm hành chính - chính trị; vùng các trục phố chính và các điểm nhấn đô thị; vùng các công trình thương mại, đa chức năng, khu ở; vùng cây xanh công viên mặt nước.

- Khu hành chính, chính trị được bố cục theo dạng tập trung dọc trục không gian theo hướng Bắc Nam.

- Các tuyến phố có các công trình điểm nhấn (các tòa nhà, các công trình kiến trúc nhỏ, điêu khắc...), hệ thống cây xanh đường phố (cây xanh bóng mát,

cây xanh tiểu cảnh...) và hệ thống các trang thiết bị (biển báo, ghế nghỉ, đèn đường...) phải được nghiên cứu thiết kế đô thị riêng để tạo ra các hình ảnh đặc trưng của từng khu phố.

- Tổ chức không gian quảng trường trung tâm hài hòa với với các khu vực chức năng xung quanh và đảm bảo cho các hoạt động sự kiện xã hội định kỳ và thường xuyên.

- Tổ chức hai hệ thống công viên ven sông là công viên ven sông Trịnh và công viên ven sông Cấm. Hai hệ thống công viên này ngoài chức năng liên kết về mặt không gian các khu vực phụ cận mà còn tạo ra hệ thống thống không gian mở của từng khu chức năng và của toàn bộ khu vực đô thị.

- Các công trình điểm nhấn chính bao gồm: Khối nhà (Uỷ ban nhân dân, Hội đồng nhân dân, Thành uỷ, Trung tâm Hội nghị) và khu nhà ở kết hợp với dịch vụ thương mại tiếp giáp công viên ven sông Trịnh, tầng cao khoảng 25 tầng và khu nhà đa năng với tầng cao 15 tầng.

***5.4. Định hướng hạ tầng kỹ thuật:***

5.4.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Cốt nền xây dựng:

- Cốt nền xây dựng : +2,4m ÷ +2,6m .(Cao độ lục địa).

- Cao độ đê sông Cấm (siêu đê) : +5,1m (có tính đến sự biến đổi khí hậu và nước biển dâng).

b) Thoát nước mặt:

- Phương án thoát nước: Thoát nước mặt và nước thải tách riêng.

- Phân lưu vực thoát nước: Được phân làm 21 lưu vực thoát nhỏ theo các cửa xả.

- Mạng lưới đường ống: kết hợp cống tròn từ D500mm đến D1200mm và cống hộp từ 1,5m x 1,8m đến 3,5m x 2,0m.

- Các công trình đầu mối: Các kênh có chiều rộng trung bình 20m; 01 hồ điều hòa diện tích 14,3ha; 02 trạm bơm cưỡng bức tại 02 cống ngăn triều, tổng công suất Q=44m3/s.

5.4.2. Giao thông:

a) Tổ chức mạng lưới đường:

- Đường mặt cắt 1-1 (đường nội bộ) có lộ giới B = 15,0m, trong đó: lòng đường rộng 9,0m, vỉa hè rộng 3x2=6m.

- Đường mặt cắt 2-2 (đường nội bộ) có lộ giới B = 20,0m, trong đó: lòng đường rộng 4,25x2=8,5m, vỉa hè rộng 4x2=8m, dải phân cách rộng 3,5m.

- Đường mặt cắt 3-3 (đường phân khu vực) có lộ giới B = 26,0m, trong đó: lòng đường rộng 8x2=16m, vỉa hè rộng 4x2=8m, dải phân cách rộng 2,0m.

- Đường mặt cắt 4-4 (đường khu vực) có lộ giới B = 36,0m, trong đó: lòng đường rộng 8x2+3x2=22m, vỉa hè rộng 5x2=10m, dải phân cách rộng 1x2+2= 4m.

- Đường mặt cắt 4.1-4.1 (đường khu vực) có lộ giới B = 39,75m, trong đó: lòng đường rộng 11,75+8+3x2=25,75m, vỉa hè rộng 5x2=10m, dải phân cách rộng 1x2+2= 4m.

- Đường mặt cắt 5-5 (đường khu vực) có lộ giới B = 30,0m, trong đó: lòng đường rộng 8x2=16m, vỉa hè rộng 5x2=10m, dải phân cách rộng 4m.

- Đường mặt cắt 5.1-5.1 (đường khu vực kết nối với hầm đi dải trung tâm thành phố) có lộ giới B = 59,0m, trong đó: hầm (tuynen) rộng 23,5m, lòng đường gom rộng 8x2=16m, vỉa hè rộng 5x2+4,75x2=19,5m.

- Đường mặt cắt 6-6 (đường khu vực) có lộ giới B = 56,0m, trong đó: lòng đường rộng 8x2+3x2=22m, vỉa hè rộng 5x2=10m, dải phân cách rộng 1x2+2= 4m.

- Đường mặt cắt 7-7 (đường trục Bắc Nam của Khu trung tâm hành chính) có lộ giới B = 50,50m, trong đó: lòng đường rộng 12,5x2+3,25x2=31,5m, vỉa hè rộng 5x2=10m, dải phân cách rộng 1x2+7=9m

- Đường mặt cắt 8-8 (đường trục Đông Tây của Khu trung tâm hành chính) có lộ giới B = 60m, trong đó: lòng đường rộng 13,75x2+3,5x2=34,5m, vỉa hè rộng 6x2=12m, dải phân cách rộng 1,75x2+10=13,5m.

- Đường mặt cắt 9-9 (Tỉnh lộ 359) có lộ giới B = 50,5m, trong đó: lòng đường rộng 11,25x2+6x2=34,5m, vỉa hè rộng 6x2=12m, dải phân cách rộng 1x2+2=4m.

b) Tổ chức giao thông tại nút:

- 02 nút giao khác mức giữa các trục phố chính, liên khu vực với tỉnh lộ 359.

- 02 nút giao cùng mức có vòng xuyến.

- Các nút giao cùng mức khác có bảo hộ (đảo phân làn, vạch sơn).

c) Tổ chức hệ thống cầu:

- Cầu Bính hiện hữu.

- Cầu Hoàng Văn Thụ kết nối đường Hoàng Văn Thụ với trục trung tâm của khu trung tâm hành chính mới.

- Hầm dải trung tâm kết nối dải trung tâm thành phố với trục chính Bắc Nam của khu trung tâm hành chính mới.

d) Giao thông công cộng:

- Giai đoạn đến năm 2025, tuyến xe buýt đi chung với các phương tiện ô tô khác. Giai đoạn sau 2025, quy hoạch một làn đường đảm bảo chiều rộng dành riêng cho xe buýt nhanh BRT. Bố trí 24 điểm dừng xe buýt với khoảng cách từ 300m~700m.

- Quy hoạch 02 hầm đi bộ cho người đi bộ và đi xe đạp giữa 2 khu vực quảng trường trung tâm.

e) Bãi đỗ xe:

- 10 bãi đỗ xe ngoài trời với tổng diện tích 22.666 $m^2$.

- 04 bãi đỗ xe ngầm với tổng diện tích 73.080$m^2$.

5.4.3. Cấp nước:

- Nguồn nước: Từ Nhà máy nước Ngũ Lão.

- Mạng lưới đường ống: Đường ống chuyên tải từ Ø100 đến Ø300mm, kết hợp cấp nước chữa cháy; đường ống phân phối được tổ chức theo sơ đồ mạng lưới cụt từ Ø40 đến Ø90mm.

- Công trình đầu mối: 01 trạm bơm tăng áp diện tích 2.680$m^2$.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy: Đặt các trụ cứu hỏa trên mạng lưới đường ống cấp nước, khoảng cách giữa 2 trụ từ 100 ÷ 150(m). Các trụ cứu hỏa được đặt trên vỉa hè, tại các ngã 3, ngã 4 để tiện cho việc lấy nước.

5.4.5.Cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy từ trạm biến áp 220/110kV Thủy Nguyên.

- Lưới điện: Lưới điện cao thế 110kV ngầm cấp cho trạm biến áp S/S#2; lưới trung thế 22kV được thiết kế theo dạng mạch vòng kín, vận hành hở.

- Công trình đầu mối: 01 trạm biến áp 110/22kV-2x40MVA, 74 Trạm biến áp (trạm kiot hoặc trạm xây) 22/0,4kV.

- Chiếu sáng: Nguồn điện từ các trạm biến áp chiếu sáng 22/0,4kV-320kVA, lưới chiếu sáng đường được cung cấp bởi một tuyến cáp ngầm 0,4kV-CU/XLPE/PVC, đèn chiếu sáng cao áp có công suất từ 150-250W, điều khiển đóng ngắt hệ thống chiếu sáng tự động theo thời gian.

5.4.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Nguyên tắc: Hệ thống thu nước thải được tách riêng hoàn toàn, nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi đổ vào hệ thoát nước chung.

- Phương án thoát nước: Nước thải được thu gom triệt để và được dẫn về khu xử lý nước thải tập trung đặt tại cuối lưu vực, giáp với hồ điều hòa và tuyến đê sông Cấm, sau khi xử lý đạt cột B theo tiêu chuẩn TCVN 14: 2008/BTNMT sẽ được thoát ra môi trường.

- Mạng lưới cống: Tuyến cống chính dùng cống tròn BTCT D400 đến D600 đặt trong tuy nen kỹ thuật, trên các tuyến cống bố trí các giếng thăm, khoảng cách các giếng là từ 15m ÷30m.

- Công trình đầu mối: 01 nhà máy xử lý nước thải diện tích 3,05ha (bao gồm cả diện tích cây xanh cách ly), công suất cho giai đoạn 1 là 5.000$m^3$/ngđ, giai đoạn sau Q= 15.000 $m^3$/ngđ; 03 trạm bơm dâng nước thải.

b) Vệ sinh môi trường:

- Rác thải được phân loại ngay tại nguồn phát sinh, bố trí thùng rác công cộng ở nơi tập trung đông người, hướng ra vào chính của công trình và dọc các trục đường nội bộ.

- Rác thải được thu hồi 100%, rác thải không thể tái chế được vận chuyển đến khu xử lý rác tập trung Gia Minh – Thủy Nguyên, riêng rác thải độc hại đưa về khu xử lý rác thải độc hại của thành phố.

c) Nghĩa trang:

Di chuyển các nghĩa trang nhỏ lẻ về nghĩa trang tập trung của thành phố.

d) Môi trường chiến lược:

- Tuân thủ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- Thiết lập các vành đai cây xanh cho khu vực, các bãi triều và các vùng xung quanh để tăng khả năng chịu tải môi trường của các hệ sinh thái, góp phần cải tạo những khu vực bị ô nhiễm.

5.4.7. Không gian xây dựng ngầm:

a) Hệ thống giao thông ngầm:

- Tuynen qua sông Cấm nối đường khu vực của Khu trung tâm hành chính -chính trị mới với dải trung tâm thành phố hiện hữu.

- 02 hầm dành cho người đi bộ và xe đạp tại khu vực quảng trường.

b) Hệ thống ha tầng kỹ thuât ngầm:

Dọc theo các trục đường chính, đường khu vực bố trí tuynen, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước, hệ thống cáp điện, thông tin liên lạc và hệ thống thoát nước thải.

c) Các khu vực xây dựng các công trình công cộng ngầm:

- Không gian ngầm công cộng được xác định dưới phần đất có chức năng sử dụng đất công cộng cấp thành phố và công cộng khu ở.

- Chức năng sử dụng không gian ngầm công cộng bao gồm các chức năng : thương mại, dịch vụ cấp thành phố và cấp khu ở; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe.

- Khu đất ở chỉ nghiên cứu xây dựng không gian ngầm ở các khu nhà ở cao tầng và chỉ được sử dụng làm bãi đỗ xe ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết.

- Bãi đỗ xe ngầm: Quy hoạch 04 bãi đỗ xe ngầm tại khu vực quảng trường trung tâm nhằm đáp ứng nhu cầu chỗ đỗ xe cho các phương tiện giao thông khi tổ chức sự kiện lớn.

5.4.8. Thông tin liên lạc:

- Toàn bộ lưới thông tin trong phạm vi quy hoạch được thiết kế ngầm đi chung hào cáp kỹ thuật khác.

- Bố trí 01 trung tâm thông tin viễn thông, 01 tổng đài vệ tinh phục vụ các hoạt động báo chí, tuyên truyền của các cơ quan trong Khu trung tâm hành chính -chính trị.

- Đầu tư lắp đặt hệ thống chuyển mạch tại các vùng trọng điểm như Trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ.

- Phát triển mạng thế hệ mới NGN (mạng thoại PSNT – mạng không dây – mạng INTERNET); Mạng PSTN và mạng số liệu sẽ phát triển theo hướng hội tụ về mạng NGN; Công nghệ thông tin di động 4G.

**Điều 2.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hành chính, chính trị mới Bắc Sông Cấm-thành phố Hải Phòng đến năm 2025.

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

- Sở Xây dựng và Viện Quy hoạch chịu trách nhiệm về tính chính xác, sự phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn của các số liệu trong hồ sơ, bản vẽ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hành chính, chính trị mới Bắc Sông Cấm-thành phố Hải Phòng đến năm 2025 được duyệt kèm theo Quyết định này.

- Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Viện Quy hoạch và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hành chính, chính trị mới Bắc Sông Cấm-thành phố Hải Phòng đến năm 2025 được duyệt theo quy định.

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hành chính, chính trị mới Bắc Sông Cấm-thành phố Hải Phòng đến năm 2025 đã được phê duyệt là cơ sở để quản lý xây dựng theo quy hoạch và lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với từng dự án cụ thể sau khi đã có chủ trương đầu tư xây dựng.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giao thông vận tải; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên và Thủ trưởng các ngành, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

***Nơi nhận:***
- TT TU, TT HĐND TP;
- CT, các PCT UBND TP;
- Như Điều 4;
- CVP, các PCVP;
- CV: QH, XD, ĐC;
- Lưu VT.

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

**Dương Anh Điền**

Ký bởi: Văn phòng
Email: vpubnd@haiphong.gov.vn
Cơ quan: Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng
Thời gian ký:03.12.2014 08:50:02 +07:00

| | |
|---|---|
| **UỶ BAN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

# QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**Theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hành chính, chính trị mới Bắc Sông Cấm-thành phố Hải Phòng đến năm 2025**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2666/QĐ-UBND ngày 01/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố)*

## 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 chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hành chính, chính trị mới Bắc Sông Cấm-thành phố Hải Phòng đến năm 2025, được Uỷ ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2666./QĐ-UBND ngày 01/12/2014.

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 chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hành chính, chính trị mới Bắc Sông Cấm- thành phố Hải Phòng 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 Thủy Nguyên và các Sở, ban, ngành thành phố căn cứ theo chức năng nhiệm vụ thực hiện việc quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hành chính, chính trị mới Bắc Sông Cấm – thành phố Hải Phòng đến năm 2025 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 quy định này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

### Điều 2. Phạm vi ranh giới, tính chất và quy mô quy hoạch:

1. Phạm vi ranh giới:

Phạm vi ranh giới quy hoạch gồm một phần các xã Tân Dương, xã Dương Quan và xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên:

- Phía Đông giáp Khu đô thị, dịch vụ và công nghiệp VSIP.

- Phía Tây giáp tỉnh lộ 359.

- Phía Nam giáp sông Cấm.

- Phía Bắc giáp trục đường chính Đông Tây.

2. Tính chất:

- Là khu trung tâm hành chính, chính trị của thành phố Hải Phòng - Đô thị loại 1 trung tâm cấp quốc gia.

- Là trung tâm thương mại dịch vụ, văn hoá, cây xanh công viên, vui chơi giải trí của thành phố Hải Phòng.

2. Quy mô diện tích: **322,04 ha.**

4. Dân số quy hoạch: Khoảng **17.500 người.**

**Điều 3. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:**

1. Quy định về sử dụng đất:

Quy định về chức năng và sử dụng đất được quy định theo bảng sau:

| STT | Loại đất | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | **Đất hành chính chính trị** | **32,44** | **10,07** |
| 2 | **Đất đa chức năng** | **16,29** | **5,06** |
| 3 | **Đất thương mại và kinh doanh** | **15,79** | **4,90** |
| 4 | **Đất ở** | **27,91** | **8,67** |
| 5 | **Đất không gian mở** | **128,77** | **39,99** |
| | 5.1.Đất quảng trường | 12,62 | |
| | 5.2.Đất công viên ven mặt nước | 57,96 | |
| | 5.3. Đất cây xanh ven sông | 41,85 | |
| | 5.4. Đất cây xanh công viên khác | 16,34 | |
| 6 | **Đất cơ sở giáo dục** | **3,18** | **0,99** |
| 7 | **Đất cơ sở văn hóa** | **7,97** | **2,47** |
| 8 | **Đất cơ sở y tế** | **2,63** | **0,82** |
| 9 | **Đất cơ sở quân sự** | **3,89** | **1,21** |
| 10 | **Đất kỹ thuật** | **4,27** | **1,33** |
| 11 | **Đất bến tàu** | **9,01** | **2,80** |
| 12 | **Bãi đỗ xe** | **2,26** | **0,70** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 13 | **Đất đường giao thông** | **67,63** | **21,00** |
| | **Tổng cộng** | **322,04** | **100,00** |

2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

- Các công trình xây dựng phải có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu sử dụng tuân thủ theo quy định của khu vực.

- Không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc phải được quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 và các quy định quản lý theo Đồ án được duyệt.

- Nhà công sở, công trình thể thao, văn hoá, trường học, bệnh viện, cơ sở y tế trong khu dân cư phải phù hợp với quy hoạch được phê duyệt.

- Các công trình chợ, siêu thị xây dựng mới phải có bãi đỗ xe phù hợp theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, an toàn, thuận tiện; đảm bảo trật tự, vệ sinh và mỹ quan đường phố.

- Xây dựng nhà chung cư, nhà ở tập thể theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo khả năng kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, điều kiện vệ sinh môi trường, nâng cao chất lượng đô thị.

- Những công trình kiến trúc 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 hoá đô thị phải phù hợp với Quy định này và các quy định có liên quan.

- Công trình phục vụ an ninh, quốc phòng trong đô thị khi xây dựng phải phù hợp với cảnh quan, môi trường đô thị.

- Vật quảng cáo độc lập ngoài trời hoặc gắn với các công trình kiến trúc đô thị phải tuân thủ quy định của pháp luật về quảng cáo.

**Điều 4. Các quy định chủ yếu về kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị.**

- Quản lý các điểm đấu nối công trình hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ Nghị định số 39/2010/NĐ- CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/09/2012 của Chính phủ về Quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Qui định về đấu nối công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

Việc đấu nối kỹ thuật của công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị phải bảo đảm các yêu cầu sau:

+ Vị trí đấu nối kỹ thuật phải phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp công trình chưa được xác định

trong quy hoạch xây dựng thì phải có thỏa thuận bằng văn bản của cấp có thẩm quyền.

+ Bảo đảm các yêu cầu kỹ thuật quy định phù hợp với nhu cầu sử dụng của từng công trình.

+ Đáp ứng yêu cầu đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

+ Thỏa thuận đấu nối: Khi thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, chủ đầu tư xây dựng công trình phải có ý kiến thoả thuận bằng văn bản với các đơn vị đang trực tiếp quản lý, vận hành, sử dụng hoặc chủ sở hữu công trình được đấu nối.

+ Thực hiện đấu nối: Trước khi thi công đấu nối công trình, chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo kế hoạch và tiến độ thi công đấu nối công trình đến cơ quan, đơn vị thỏa thuận đấu nối để giám sát và phối hợp thực hiện.

- Sự kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Đối với các công trình giao thông, các công trình phụ trợ giao thông trong đô thị phải được thiết kế đồng bộ đảm bảo lưu thông cho người và phương tiện tham gia giao thông; bảo đảm các tiêu chuẩn về ánh sáng, vệ sinh môi trường và công tác phòng cháy chữa cháy, có kiểu dáng, màu sắc đảm bảo yêu cầu mỹ quan và đặc thù của đô thị. Ưu tiên đường rành riêng cho người khuyết tật và khiếm thị.

+ Lòng đường dành cho xe cơ giới và xe thô sơ.

+ Vỉa hè dành cho người đi bộ; 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; trồng cây xanh công cộng, cây bóng mát hoặc cây xanh cách ly.

- Cao độ nền xây dựng cần xem xét tính tiếp cận, tính nhất quán và tính liên tục với các khu vực xung quanh khu dự án về cao độ nền xây dựng, hướng thoát nước mưa.

- Mạng lưới thoát nước mưa, nước thải là riêng hoàn toàn và phải xét đến các điều kiện của các khu vực lân cận cũng như dòng (chảy) trọng lực. Nước thải phải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra ngoài môi trường.

- Nguồn nước cho khu vực nghiên cứu được cấp nước từ Nhà máy nước Ngũ Lão, công suất Q=290.000 m3/ngđ.

- Nguồn điện: Nguồn 110kV cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ trạm biến áp 220/110kV Thủy Nguyên.

**Điều 5. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường:**

- Khuyến kích việc phát triển cảnh quan tự nhiên, hệ sinh thái tự nhiên, địa hình cảnh quan, nguồn nước, không khí…

- Nghiêm cấm mọi hoạt động xây dựng ảnh hưởng đến cảnh quan, danh thắng tự nhiên mà không được cấp có thẩm quyền xem xét cho phép theo quy định.

- Nghiêm cấm các các hành vi xả thải gây ô nhiễm môi trường ảnh hưởng đến hoạt động dân sinh.

## Chương II

## QUY ĐỊNH CỤ THỂ

**Điều 6. Quy định cụ thể về ranh giới, quy mô diện tích, mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất**:

1. Quy định cụ thể về đất ở:

Khu dành cho đất ở có tổng diện tích là: **27,91 ha.** Diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao trung bình, tầng cao tối đa, tối thiểu, dân số của từng lô được qui định cụ thể theo bảng sau:

| KÝ HIỆU | CHỨC NĂNG SDĐ | DIỆN TÍCH | MẬT ĐỘ | TẦNG CAO | HỆ SỐ SDĐ |
|---|---|---|---|---|---|
| | | (ha) | % | Tầng | Lần |
| 4 | Đất ở | 27,91 | | | |
| RV1 | Đất biệt thự | 2,82 | 50 | 4 | 2,0 |
| RA1 | Đất chung cư cao tầng | 3,5 | 30 | 10 | 3,0 |
| RA2 | Đất chung cư cao tầng | 4,14 | 30 | 10 | 3,0 |
| RM1 | Đất chung cư cao tầng đa năng | 2,38 | 40 | 20 | 8,0 |
| RM2 | Đất chung cư cao tầng đa năng | 1,73 | 40 | 20 | 8,0 |
| RM3 | Đất chung cư cao tầng đa năng | 1,26 | 40 | 20 | 8,0 |
| RM4 | Đất chung cư cao tầng đa năng | 1,26 | 40 | 20 | 8,0 |
| RM5 | Đất chung cư cao tầng đa năng | 2,48 | 40 | 20 | 8,0 |
| RM6 | Đất chung cư cao tầng đa năng | 3,43 | 40 | 20 | 8,0 |
| RM7 | Đất chung cư cao tầng đa năng | 1,8 | 40 | 20 | 8,0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| RM8 | Đất chung cư cao tầng đa năng | 1.56 | 40.0 | 20.0 | 8.0 |
| RM9 | Đất chung cư cao tầng đa năng | 1.55 | 40.0 | 20.0 | 8.0 |

2. Quy hoạch phân chia khu đất dành cho đất hành chính công:

Đất xây dựng công trình hành chính có tổng diện tích là: **32,44 ha**. Diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao trung bình của từng lô được qui định cụ thể theo bảng sau:

| KÝ HIỆU | CHỨC NĂNG SDĐ | DIỆN TÍCH | MẬT ĐỘ | TẦNG CAO | HỆ SỐ SDĐ |
|---|---|---|---|---|---|
| | | (ha) | % | Tầng | Lần |
| 1 | Đất hành chính | 32.44 | | | |
| PA1 | Đất hành chính | 7.66 | 40.0 | 3.0 | 1.2 |
| PA2 | Đất hành chính | 1.56 | 40.0 | 5.0 | 2.0 |
| PA3 | Đất hành chính | 1.56 | 40.0 | 5.0 | 2.0 |
| PA4 | Đất hành chính | 1.56 | 40.0 | 5.0 | 2.0 |
| PA5 | Đất hành chính | 1.56 | 40.0 | 5.0 | 2.0 |
| PA6 | Đất hành chính | 2.34 | 40.0 | 10.0 | 4.0 |
| PA7 | Đất hành chính | 1.85 | 40.0 | 10.0 | 4.0 |
| PA8 | Đất hành chính | 1.56 | 40.0 | 10.0 | 4.0 |
| PA9 | Đất hành chính | 1.12 | 40.0 | 10.0 | 4.0 |
| PA10 | Đất hành chính | 0.98 | 40.0 | 10.0 | 4.0 |
| PA11 | Đất hành chính | 0.63 | 40.0 | 7.0 | 2.8 |
| PA12 | Đất hành chính | 0.83 | 40.0 | 10.0 | 4.0 |
| PA13 | Đất hành chính | 0.63 | 40.0 | 10.0 | 4.0 |
| PA14 | Đất hành chính | 0.39 | 40.0 | 10.0 | 4.0 |
| PA15 | Đất hành chính | 0.36 | 40.0 | 10.0 | 4.0 |
| PA16 | Đất hành chính | 0.63 | 40.0 | 10.0 | 4.0 |
| PA17 | Đất hành chính | 0.83 | 40.0 | 10.0 | 4.0 |
| PA18 | Đất hành chính | 0.45 | 40.0 | 10.0 | 4.0 |
| PA19 | Đất hành chính | 0.30 | 40.0 | 10.0 | 4.0 |
| PA20 | Đất hành chính | 1.03 | 40.0 | 10.0 | 4.0 |
| PA21 | Đất hành chính | 1.00 | 40.0 | 10.0 | 4.0 |
| PA22 | Đất hành chính | 0.79 | 40.0 | 10.0 | 4.0 |
| PA23 | Đất hành chính | 0.79 | 40.0 | 10.0 | 4.0 |
| PA24 | Đất hành chính | 1.00 | 40.0 | 10.0 | 4.0 |
| PA25 | Đất hành chính | 1.03 | 40.0 | 10.0 | 4.0 |

3. Quy hoạch phân chia khu đất dành cho đất đa năng:

Đất xây dựng công trình đa năng có tổng diện tích là: **16,29 ha**. Diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao trung bình của từng lô được qui định cụ thể theo bảng sau:

| KÝ HIỆU | CHỨC NĂNG SDĐ | DIỆN TÍCH | MẬT ĐỘ | TẦNG CAO | HỆ SỐ SDĐ |
|---|---|---|---|---|---|
| | | (ha) | % | Tầng | Lần |
| 2 | Đất đa chức năng | 16.29 | | | |
| PS1 | Đất đa chức năng | 1.41 | 50.0 | 7.0 | 3.5 |
| PS2 | Đất đa chức năng | 0.95 | 50.0 | 7.0 | 3.5 |
| PS3 | Đất đa chức năng | 0.69 | 50.0 | 7.0 | 3.5 |
| PS4 | Đất đa chức năng | 0.73 | 50.0 | 15.0 | 7.5 |
| PS5 | Đất đa chức năng | 1.06 | 50.0 | 15.0 | 7.5 |
| PS6 | Đất đa chức năng | 1.18 | 50.0 | 15.0 | 7.5 |
| PS7 | Đất đa chức năng | 0.89 | 50.0 | 15.0 | 7.5 |
| PS8 | Đất đa chức năng | 0.89 | 50.0 | 15.0 | 7.5 |
| PS9 | Đất đa chức năng | 0.39 | 50.0 | 15.0 | 7.5 |
| PS10 | Đất đa chức năng | 0.53 | 50.0 | 10.0 | 5.0 |
| PS11 | Đất đa chức năng | 0.90 | 50.0 | 10.0 | 5.0 |
| PS12 | Đất đa chức năng | 0.80 | 50.0 | 10.0 | 5.0 |
| PS13 | Đất đa chức năng | 0.99 | 50.0 | 15.0 | 7.5 |
| PS14 | Đất đa chức năng | 1.11 | 50.0 | 15.0 | 7.5 |
| PS15 | Đất đa chức năng | 0.79 | 50.0 | 15.0 | 7.5 |
| PS16 | Đất đa chức năng | 0.79 | 50.0 | 15.0 | 7.5 |
| PS17 | Đất đa chức năng | 0.99 | 50.0 | 15.0 | 7.5 |
| PS18 | Đất đa chức năng | 1.20 | 50.0 | 15.0 | 7.5 |

4. Quy hoạch phân chia lô đất thương mại và kinh doanh:

Đất xây dựng công trình thương mại có tổng diện tích là: **15,79 ha.** Diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao trung bình của từng lô được qui định cụ thể theo bảng sau:

| KÝ HIỆU | CHỨC NĂNG SDĐ | DIỆN TÍCH | MẬT ĐỘ | TẦNG CAO | HỆ SỐ SDĐ |
|---|---|---|---|---|---|
| | | (ha) | % | Tầng | Lần |
| 3 | Đất thương mại và kinh doanh | 15.79 | | | |
| CB1 | Đất thương mại và kinh doanh | 1.15 | 60.0 | 7.0 | 4.2 |
| CB2 | Đất thương mại và kinh doanh | 0.82 | 60.0 | 7.0 | 4.2 |
| CB3 | Đất thương mại và kinh doanh | 0.67 | 60.0 | 7.0 | 4.2 |
| CB4 | Đất thương mại và kinh doanh | 0.67 | 60.0 | 7.0 | 4.2 |
| CB5 | Đất thương mại và kinh doanh | 0.45 | 60.0 | 7.0 | 4.2 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| CB6 | Đất thương mại và kinh doanh | 0.43 | 60.0 | 7.0 | 4.2 |
| CB7 | Đất thương mại và kinh doanh | 0.69 | 60.0 | 15.0 | 9.0 |
| CB8 | Đất thương mại và kinh doanh | 0.87 | 60.0 | 15.0 | 9.0 |
| CB9 | Đất thương mại và kinh doanh | 0.66 | 60.0 | 15.0 | 9.0 |
| CB10 | Đất thương mại và kinh doanh | 0.60 | 60.0 | 15.0 | 9.0 |
| CB11 | Đất thương mại và kinh doanh | 0.58 | 60.0 | 15.0 | 9.0 |
| CB12 | Đất thương mại và kinh doanh | 0.22 | 60.0 | 15.0 | 9.0 |
| CB13 | Đất thương mại và kinh doanh | 1.76 | 60.0 | 7.0 | 4.2 |
| CB14 | Đất thương mại và kinh doanh | 1.98 | 40.0 | 20.0 | 8.0 |
| CB15 | Đất thương mại và kinh doanh | 1.21 | 40.0 | 20.0 | 8.0 |
| CB16 | Đất thương mại và kinh doanh | 1.24 | 40.0 | 20.0 | 8.0 |
| CB17 | Đất thương mại và kinh doanh | 1.79 | 40.0 | 20.0 | 8.0 |

5. Quy hoạch đất quảng trường, công viên, cây xanh:

Đất xây dựng quảng trường có tổng diện tích là: 12,62 ha, công viên mặt nước 57,96 ha, cây xanh ven sông 41,85 ha, cây xanh công viên khác 16,34 ha. Diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao trung bình của từng lô được qui định cụ thể theo bảng sau:

| KÝ HIỆU | CHỨC NĂNG SDĐ | DIỆN TÍCH | MẬT ĐỘ | TẦNG CAO | HỆ SỐ SDĐ |
|---|---|---|---|---|---|
| | | (ha) | % | Tầng | Lần |
| 11 | Quảng trường | 12,62 | | | |
| QT1 | Đất quảng trường | 7,60 | | | |
| QT2 | Đất quảng trường | 1,63 | | | |
| QT3 | Đất quảng trường | 0,37 | | | |
| QT4 | Đất quảng trường | 3,02 | | | |
| 12 | Đất công viên ven mặt nước | 57,96 | | | |
| CVN1 | Đất công viên ven mặt nước | 6,25 | 5,00 | 1 | 0,05 |
| CVN2 | Đất công viên ven mặt nước | 3,87 | 5,00 | 1 | 0,05 |
| CVN3 | Đất công viên ven mặt nước | 20,31 | 5,00 | 1 | 0,05 |
| CVN4 | Đất công viên ven mặt nước | 4,10 | 5,00 | 1 | 0,05 |
| CVN5 | Đất công viên ven mặt nước | 2,13 | 5,00 | 1 | 0,05 |
| CVN6 | Đất công viên ven mặt nước | 5,97 | 5,00 | 1 | 0,05 |
| CVN7 | Đất công viên ven mặt nước | 4,09 | 5,00 | 1 | 0,05 |
| CVN8 | Đất công viên ven mặt nước | 4,19 | 5,00 | 1 | 0,05 |
| CVN9 | Đất công viên ven mặt nước | 7,05 | 5,00 | 1 | 0,05 |
| 13 | Cây xanh ven sông | 41,85 | | | |
| CXV1 | Đất cây xanh ven sông | 24,94 | | | |
| CXV2 | Đất cây xanh ven sông | 3,55 | | | |
| CXV3 | Đất cây xanh ven sông | 13,36 | | | |
| 14 | Đất cây xanh công viên khác | 16,34 | | | |
| | Đất công viên cây xanh phụ cận | 9,36 | 5,00 | 1 | 0,05 |
| | Đất cây xanh chuyển tiếp | 4,45 | 5,00 | 1 | 0,05 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Đất cây xanh vùng đệm | 2,53 | 5,00 | 1 | 0,05 |

6. Đất dành cho các cơ sở khác:

Đất xây dựng cơ sở khác: Đất giáo dục là 3.18ha, Công trình văn hóa 7,97ha, công trình y tế 2,63ha, quân sự là 3,89ha, bến tầu là 9,01ha, đất kỹ thuật là 4,27ha được qui định cụ thể theo bảng sau:

| KÝ HIỆU | CHỨC NĂNG SDĐ | DIỆN TÍCH | MẬT ĐỘ | TẦNG CAO | HỆ SỐ SDĐ |
|---|---|---|---|---|---|
| | | (ha) | % | Tầng | Lần |
| 5 | Đất cơ sở giáo dục | 3,18 | | | |
| ES1 | Đất cơ sở giáo dục | 1,92 | 40 | 4 | 1,6 |
| LI1 | Đất cơ sở giáo dục | 1,26 | 40 | 4 | 1,6 |
| 6 | Đất cơ sở văn hóa | 7,97 | | | |
| CL1 | Đất trung tâm văn hóa | 7,97 | 30 | 8 | 2,4 |
| 7 | Cơ sở y tế | 2,63 | | | |
| HO1 | Đất bệnh viện | 2,63 | 40 | 8 | 3,2 |
| 8 | Cơ sở quân sự | 3,89 | | | |
| MI1 | Đất quân sự | 3,89 | | | |
| 9 | Đất bến tàu | 9,01 | | | |
| BT | Đất bến tàu | 9,01 | | | |
| 10 | Đất kỹ thuật | 4,27 | | | |
| WPS1 | Trạm bơm cấp nước | 0,27 | | | |
| SPS1 | Trạm bơm thoát nước mưa | 0,17 | | | |
| SPS2 | Trạm bơm thoát nước mưa | 0,14 | | | |
| STP1 | Trạm sử lý nước thải | 3,04 | | | |
| TS1 | Trạm điện | 0,65 | | | |

**Điều 7. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng hạng mục; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có):**

1. Giao thông:

Các công trình giao thông đô thị chủ yếu gồm:

- Mạng lưới cầu, hầm...

+ Các cầu, hầm đô thị qua Sông Cấm: Đảm bảo hành lang an toàn cầu, hầm theo Nghị định 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

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

+ Giao thông đường thủy: Quy hoạch 01 bến tàu du lịch phía Nam Khu trung tâm hành chính phục vụ du lịch dọc sông Cấm.

+ Nút giao thông khác mức: Bố trí 02 nút giao khác mức giữa đường phố chính Bắc Nam và đường khu vực với tỉnh lộ 359.

+ Hệ thống giao thông tĩnh: 10 bãi đỗ xe ngoài trời với tổng diện tích S=2,27ha; 03 bãi đỗ xe trong khu công viên ven sông với diện tích 1,53ha; 04 bãi đỗ xe ngầm với diện tích S=7,3 ha.

+ Hệ thống giao thông công cộng: Quy hoạch các tuyến xe bus trên các trục đường phố chính đáp ứng nhu cầu giao thông cộng cộng trong khu vực; Bố trí 24 điểm dừng xe bus trên các tuyến.

+ Hệ thống cầu hầm: Cầu Bính 1 là cầu hiện có cần được duy tu bảo dưỡng thường xuyên; xây dựng mới cầu Hoàng Văn Thụ, hầm nối khu vực với dải trung tâm thành phố hiện hữu được thiết kế phù hợp với cảnh quan chung trong khu vực.

Quy định cụ thể chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng với từng tuyến đường:

- Mặt cắt 1-1: Là mặt cắt đường nội bộ.

+ Lộ giới : Bnền=15m

+ Lòng đường xe chạy : Bmặt=9m

+ Vỉa hè : Bhè=3x2=6m

- Mặt cắt 2-2: Là mặt cắt đường nội bộ.

+ Lộ giới : Bnền=20m

+ Lòng đường xe chạy : Bmặt=4,25x2=8,5m

+ Vỉa hè : Bhè=4x2=8m

+ Phân cách : Bpc =3,5m

- Mặt cắt 3-3: Là mặt cắt đường phân khu vực.

+ Lộ giới : Bnền=26m

+ Lòng đường xe chạy : Bmặt=8x2=16m

+ Vỉa hè : Bhè=4x2=8m

+ Phân cách : Bpc =2m

- Mặt cắt 4-4: Là mặt cắt đường khu vực.

+ Lộ giới : Bnền=36m

+ Lòng đường xe chạy : Bmặt=8x2+3x2=22m

+ Vỉa hè : Bhè=5x2=10m

+ Phân cách : Bpc =1x2+2= 4m

- Mặt cắt 4.1-4.1: Là mặt cắt đường khu vực.

+ Lộ giới : Bnền=39,75m

+ Lòng đường xe chạy : Bmặt=11,75+8+3x2=25,75m

+ Vỉa hè : Bhè=5x2=10m

+ Phân cách : Bpc =1x2+2= 4m

- Mặt cắt 5-5: Là mặt cắt đường khu vực.

+ Lộ giới : Bnền=30m

+ Lòng đường xe chạy : Bmặt=8x2=16m

+ Vỉa hè : Bhè=5x2=10m

+ Phân cách : Bpc =4m

- Mặt cắt 5.1-5.1: Là mặt cắt đường khu vực tổ chức kết nối với hầm đi dải trung tâm thành phố.

+ Lộ giới : Bnền=59m

+ Hầm (tuynen) : Bhầm=23,5m

+ Lòng đường gom : Bmặt=8x2=16m

+ Vỉa hè : Bhè=5x2+4,75x2=19,5m

- Mặt cắt 6-6: Là mặt cắt đường khu vực.

+ Lộ giới : Bnền=56m

+ Lòng đường xe chạy : Bmặt=8x2+3x2=22m

+ Vỉa hè : Bhè=5x2=10m

+ Phân cách : Bpc =1x2+2= 4m

+ Dải cây xanh đô thị : CX=10x2=20m

- Mặt cắt 7-7: Là mặt cắt đường phố chính trung tâm hành chính theo hướng Bắc Nam.

+ Lộ giới : Bnền=50,50m

+ Lòng đường xe chạy : Bmặt=12,5x2+3,25x2=31,5m

+ Vỉa hè : Bhè=5x2=10m

+ Phân cách : Bpc =1x2+7=9m

- Mặt cắt 8-8: Là mặt cắt đường phố chính theo hướng Đông Tây.

+ Lộ giới : Bnền=60m

+ Lòng đường xe chạy : Bmặt=13,75x2+3,5x2=34,5m

+ Vỉa hè : Bhè=6x2=12m

+ Phân cách : Bpc =1,75x2+10=13,5m

- Mặt cắt 9-9: Là mặt cắt tỉnh lộ 359.

+ Lộ giới : Bnền=50,5m

+ Lòng đường xe chạy : Bmặt=11,25x2+6x2=34,5m

+ Vỉa hè : Bhè=6x2=12m

+ Phân cách : Bpc =1x2+2=4m

- Đường nội bộ trong các khu ở và đất lưu không ven sông hồ được giới hạn từ chân hàng rào hoặc chân tường hợp pháp của công trình trở ra.

- 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.

2. Cao độ nền xây dựng và thoát nước mưa:

- Cao độ nền xây dựng (cao độ lục địa):

+ Cao độ nền xây dựng Khu đô thị: +2,4m ÷ 2,6m.

+ Cao độ tuyến đê tả sông Cấm: H=+5,1m

- Thoát nước mưa:

+ Hồ điều hòa: Tổng diện tích mặt nước hồ điều hòa trong khu vực là 22,80 ha (gồm các dòng kênh mở rộng và hồ điều hòa giáp sông Cấm). Các hồ, kênh được kè mái, làm đường quản lý và tuyến cống bao thu gom nước thải xung quanh. Hành lang bảo vệ hồ điều hòa tối thiểu mỗi bên 5m (tính từ mép đường quản lý).

+ Trạm bơm nước mưa: Bố trí 02 trạm bơm, vị trí tại các cống ngăn triều giáp đê sông Cấm, tổng diện tích F= 0,31ha, các trạm bơm được bảo vệ bằng tường xây.

+ Các cống thoát nước trên các trục đường đô thị gồm: Cống tròn có kích thước D500 đến D1200; Cống hộp BxH (1.5x1.8 ÷3.5x2.0). Khoảng cách bảo vệ cống tối thiểu cách thành cống thoát nước mỗi bên 0,5m.

3. Thoát nước thải:

- Nước thải trong khu vực sẽ được thu gom bằng hệ thống cống riêng và dẫn về khu xử lý nước thải tập trung của khu đô thị, vị trí giáp với hồ điều hòa và tuyến đê sông Cấm với quy mô F≈ 3,05 ha. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép mới được thoát ra sông Cấm.

- Chỉ tiêu thu gom nước thải phải đạt 95% chỉ tiêu cấp nước cho sinh hoạt và dịch vụ.

- Các cống thoát nước thải trên các trục đường đô thị có kích thước từ D400 đến D600mm, được bố trí đi trong các tuynen kỹ thuật.

- Các trạm bơm nước thải trong khu vực sử dụng máy bơm thả chìm đặt trong các hố bơm xây kín, yêu cầu phải có ống thông hơi xả mùi hôi với độ cao ≥ 3m.

4. Cấp nước:

- Công trình đầu mối: Trạm bơm và đài nước trong khu vực có diện tích 2.680 m2.

- Mạng lưới đường ống chính có đường kính Φ100 đến Φ300. Đường ống cấp nước được bố trí trong tuynen, hào kỹ thuật.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Mạng lưới cấp nước chữa cháy sử dụng chung với cấp nước sinh hoạt. Các họng cứu hỏa được đấu nối vào các tuyến ống cấp nước có đường kính Φ100 trở lên, khoảng cách các họng cứu hỏa trên mạng lưới được bố trí khoảng 150m/1 họng

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

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

- Chất thải rắn:

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

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

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

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

- Nghĩa trang: Di chuyển các nghĩa trang trong khu dự án về nghĩa trang tập trung của thành phố.

6. Cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn 110kV cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ trạm biến áp 220/110kV Thủy Nguyên.

- Hệ thống lưới điện: Mạng lưới phân phối điện trung thế (22kV) được cung cấp bởi trạm biến áp 110/22kV trong dự án này được thiết kế theo dạng mạch vòng kín, vận hành hở (chia làm 3 phân đoạn và 3 phân vùng tính toán). Lưới điện 22kV sẽ cung cấp cho các khách hàng có nhu cầu sử dụng điện lớn, các nhu cầu sử dụng điện thấp như các biệt thự, khu vực ở thấp tầng sẽ được cấp nguồn 380/220V từ các trạm biến áp phụ tải lắp đặt trong khu vực dự án.

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

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

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

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

+ Phạm vi bảo vệ các công trình cấp điện và chiếu sáng: Theo tiêu chuẩn, quy phạm Nhà nước (QCVN 07-2010/BXD).

- Hàng lang bảo vệ:

+ Tuyến đường điện 110kV và trạm 110kV Lê Chân phải đảm bảo hành lang an toàn theo Nghị định số 81/2009/NĐ-CP ngày 12/10/2009 của Chính phủ.

+ Hệ thống cáp điện đi trong tuynen, hào kỹ thuật phải đảm bảo khoảng cách an toàn theo quy định tại quy phạm trang bị điện và các quy định pháp luật khác có liên quan.

7. Quy định đối với công trình thông tin, viễn thông:

- Cột ăng-ten, chảo thu, phát sóng phải lắp đặt đúng vị trí được cơ quan quản lý đô thị cho phép và đảm bảo an toàn, mỹ quan theo quy định của pháp luật.

- Dây điện thoại, dây thông tin, truyền hình cáp, internet phải được bố trí trong tuynen, hào kỹ thuật.

- Công trình viễn thông công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hoà, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

**Điều 8. Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với các trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, công viên cây xanh:**

1. Quy định về nguyên tắc tổ chức các trục đường chính:

- Các tuyến phố phải được thiết kế tạo hình ảnh đặc trưng của từng khu phố như: (tuyến phố thương mại, tuyến phố công trình hành chính)

- Trong một tuyến phố phải thiết kế các công trình điểm nhấn, hệ thống cây xanh đường phố và hệ thống các trang thiết bị được nghiên cứu thiết kế đô thị riêng

- Các công trình kiến trúc hai bên tuyến phố phải xác định khoảng lùi theo quy chuẩn và phải tuân thủ các chỉ tiêu về sử dụng đất đã được quy định trong Đồ án.

2.Quy định về không gian mở:

- Không gian mở bao gồm hệ thống quảng trường, công viên cây xanh, mặt nước phải tuân thủ về vị trí, quy mô và các chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy định trong Đồ án.

- Hệ thống không gian mở.

- 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 chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt nền, tầng cao, hình thức kiến trúc và các quy định về đầu tư xây dựng.

3. Quy định định quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan khu ở:

a) Quản lý về không gian kiến trúc:

- Các khu ở cao tầng được kết hợp với hệ thống dịch vụ.

- Các khu ở chung cư được kết hợp với dịch vụ...

b) Quản lý cảnh quan:

- Đa chức năng ( ở kết hợp dịch vụ thương mại) được kết hợp với cảnh quan tự nhiên theo các khu vực cảnh quan ven sông.

- Khu ở được kết hợp với cảnh quan nhân tạo theo các trục cảnh quan trung tâm thương mại, trục cảnh quan nhà vườn truyền thống kết hợp du lịch sinh thái sông nước.

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

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

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

5. Quy định về bảo vệ môi trường khu ở:

- Trong các khu ở phải có vườn hoa, 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.

## Chương III
## TỔ CHỨC THỰC HIỆN

**Điều 10.** Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này *tuỳ 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.

**Điều 11.** Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hành chính, chính trị mới Bắc Sông Cấm-thành phố Hải Phòng đến năm 2025 được Ủy ban nhân dân thành

phố phê duyệt tại Quyết định số 2666/QĐ-UBND ngày 01/12/2014 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**

**Dương Anh Điền**