

Số: **2332** /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày **27** tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 23/7/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2025;

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

Căn cứ Quyết định số 2563/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040;

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 2757-TB/TU ngày 06/6/2025 về Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040 và Thông báo số 2874-TB/TU ngày 25/6/2025 về báo cáo bổ sung Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040;

Theo kết quả thẩm định và đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 159/TTr-SXD ngày 26/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040.

2. Phạm vi ranh giới

- Phạm vi lập quy hoạch: Bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

- Ranh giới quy hoạch: Phía Bắc giáp quận Dương Kinh; Phía Đông và phía Nam giáp biển Đông; Phía Tây giáp huyện Kiến Thụy.

3. Thời hạn quy hoạch: Đến năm 2040.

4. Quy mô diện tích:

- Vùng 1: Khoảng 4.644,55 ha (được xác định bởi ranh giới hành chính trên đất liền và các phần diện tích theo QHC-323).

- Vùng 2: Khu vực mặt nước (khoảng 7.660 ha) xác định theo ranh giới biển tạm giao căn cứ theo hồ sơ, bản đồ địa giới hành chính các cấp của thành phố Hải Phòng đã được Bộ Nội vụ công nhận tại Quyết định số 762/QĐ-BNV ngày 26/9/2023.

5. Mục tiêu và tính chất khu vực quy hoạch

5.1. Mục tiêu

- Cụ thể hóa Đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

- Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với đô thị, khớp nối đồng bộ các dự án đã và đang triển khai và hệ thống cơ sở hạ tầng hiện có trong khu vực quy hoạch.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết, quản lý các dự án đầu tư xây dựng, quản lý quá trình xây dựng và phát triển đô thị;

- Tạo động lực thu hút đầu tư, khai thác các lợi thế của khu vực để phát triển kinh tế xã hội bền vững, là cơ sở động lực cho việc phát triển, hoàn thiện các tiêu chí, tiêu chuẩn của đô thị loại I.

5.2. Tính chất

- Là trung tâm du lịch biển, giải trí, thể thao mang tầm vóc quốc tế, một trong những trung tâm du lịch của Hải Phòng và của vùng Duyên hải Bắc Bộ;

- Là trung tâm động lực phát triển mới ở phía Đông Nam của thành phố, phát triển đa lĩnh vực: Du lịch, logistics, thương mại - dịch vụ - tài chính;

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

6. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

- Quy mô dân số: Đến năm 2040 khoảng 210.000 người.

- Chỉ tiêu đất cây xanh đô thị: Phân bổ theo quy hoạch chung Thành phố;

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

- Chỉ tiêu đất công cộng cấp đơn vị ở: Tuân thủ quy hoạch chung Thành phố, Quy hoạch chuyên ngành và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ quy hoạch chung Thành phố, Quy hoạch chuyên ngành và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

7. Cơ cấu sử dụng đất

7.1. Phân khu chức năng

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 4.644,55 ha, được chia thành 06 tiểu khu chức năng, cụ thể:

- Tiểu khu 1: Khu đô thị trung tâm hiện hữu cải tạo chỉnh trang diện tích khoảng 592,73 ha với dân số khoảng 23.800 người.

- Tiểu khu 2: Khu đô thị dịch vụ vui chơi giải trí, thể thao ngoài trời diện tích khoảng 694,92 ha với dân số khoảng 12.400 người.

- Tiểu khu 3: Khu trung tâm du lịch Đồ Sơn diện tích khoảng 1.130,95 ha với dân số khoảng 34.700 người.

- Tiểu khu 4: Khu đô thị sinh thái cửa ngõ phía Tây Nam diện tích khoảng 788,24 ha với dân số khoảng 23.600 người.

- Tiểu khu 5: Khu đô thị dịch vụ hỗn hợp hiện đại diện tích khoảng 820,26 ha với dân số khoảng 52.000 người.

- Tiểu khu 6: Khu đô thị dịch vụ thương mại cửa ngõ phía Bắc diện tích khoảng 617,45 ha với dân số khoảng 63.500 người.

7.2. Các chức năng sử dụng đất chính gồm

a) Nhóm nhà ở: Tổng diện tích khoảng 909,61 ha; trong đó, nhóm ở hiện trạng chính trang là khoảng 551,14 ha; nhóm nhà ở quy hoạch khoảng 358,47 ha; bao gồm các công trình nhà ở và không gian công cộng sử dụng chung (vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ không bao gồm đường phân khu vực,...).

b) Hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ: Tổng diện tích khoảng 481,6 ha, bao gồm nhiều trong số các chức năng sau: Công cộng, thương mại, dịch vụ, cơ quan, văn phòng, khách sạn, nhà ở....; quy mô nhà ở trong đất hỗn hợp phụ thuộc vào khả năng đáp ứng về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo quy hoạch và Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

c) Các công trình công cộng bao gồm: Giáo dục (mầm non, tiểu học, THCS, THPT) có tổng diện tích khoảng 54,62 ha; Y tế có tổng diện tích khoảng 10,77 ha; Văn hoá có tổng diện tích khoảng 28,32 ha; Thể dục thể thao có tổng diện tích khoảng 10,69 ha. Xây dựng mới kết hợp cải tạo, chỉnh trang nâng cấp mở rộng để đảm bảo phục vụ nhu cầu người dân.

d) Cây xanh sử dụng công cộng: Tổng diện tích khoảng 302,49 ha, bao gồm: công viên, vườn hoa, cây xanh, mặt nước, quảng trường, đường dạo, khu vui chơi giải trí,... phục vụ cho cấp đô thị và cấp đơn vị ở đảm bảo tiếp cận của người dân.

e) Cây xanh sử dụng hạn chế: Tổng diện tích khoảng 463,38 ha, bao gồm: Các sân thể thao ngoài trời và công viên chuyên đề,...

f) Cây xanh chuyên dụng: Tổng diện tích khoảng 264,82 ha, bao gồm: Hành lang cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông...; được xác định và cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và các quy định về đề điều, hành lang thoát lũ, thủy lợi,... có liên quan.

g) Đất xây dựng các công trình đào tạo, nghiên cứu (bao gồm các trường dạy nghề, trung cấp, cao đẳng, đại học,...): Tổng diện tích khoảng 14,68 ha.

h) Cơ quan, trụ sở: Tổng diện tích khoảng 23,28 ha, bao gồm cơ quan, trụ sở làm việc cấp phường, cấp thành phố. Các quỹ đất trụ sở cơ quan hiện hữu sau khi di chuyển về vị trí mới thì thực hiện đầu giá vào mục đích công cộng, thương mại, dịch vụ, hỗn hợp có ở,... theo nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của thành phố, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa cộng đồng dân cư với nhà nước.

i) Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch): Tổng diện tích khoảng 183,47 ha.

j) Dịch vụ - du lịch: Tổng diện tích khoảng 127,36 ha.

k) Đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng: Tổng diện tích khoảng 10,54ha. Các công trình chưa xác định trong quy hoạch, khi thực hiện bảo tồn, tôn tạo được thực hiện theo quy định pháp luật đất đai, tôn giáo, tín ngưỡng và các quy định hiện hành liên quan. Đối với đất danh lam thắng cảnh, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ xác định trong bản đồ tỷ lệ 1/500. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng trong khu vực phải tuân thủ Luật Di sản văn hóa.

l) Khu sản xuất tiêu thủ công nghiệp, kho bãi: Tổng diện tích khoảng 144,14 ha.

m) Đất an ninh: Tổng diện tích khoảng 5,60 ha. Các công trình chưa xác định trong quy hoạch được thực hiện theo quy hoạch đất an ninh. Việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất thực hiện theo quy định của Bộ Công An. Các quỹ đất an ninh sau khi bàn giao cho Thành phố được xem xét sử dụng vào các mục đích phát triển nhà ở, dịch vụ thương mại,... để phục vụ kinh tế xã hội cho thành phố.

n) Đất quốc phòng: Tổng diện tích khoảng 218,4 ha. Các công trình chưa xác định trong quy hoạch được thực hiện theo quy hoạch đất quốc phòng. Việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất thực hiện theo quy định của Bộ Quốc phòng. Các quỹ đất quốc phòng sau khi bàn giao cho Thành phố được xem xét sử dụng vào các mục đích phát triển nhà ở, dịch vụ thương mại,... để phục vụ kinh tế xã hội cho thành phố.

o) Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Tổng diện tích khoảng 36,81 ha gồm đất bến bãi, cầu cảng, đất trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm điện... và đất hành lang cách ly (đường điện, đường ống xăng dầu, kênh mương...).

p) Nghĩa trang: Tổng diện tích khoảng 7,45 ha gồm khu vực nghĩa trang liệt sĩ và nghĩa trang hiện trạng. Từng bước dừng chôn cất và chuyển thành các công viên theo các quy định của Thành phố.

q) Đất bãi đỗ xe: Tổng diện tích khoảng 71 ha (chưa bao gồm các bãi đỗ xe cao tầng, bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe trong các khu chức năng,...).

r) Đất giao thông: Tổng diện tích khoảng 561,98 ha gồm đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực, ga, đường sắt đô thị,...

s) Khu vực được cụ thể hoá chức năng và điều chỉnh cục bộ sau khi đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết luận: Tổng diện tích khoảng 114,67 ha.

t) Rừng phòng hộ, bãi tắm, mặt nước (nước biển, sông, suối, kênh,...): Tổng diện tích là 598,69 ha.

- Ghi chú: Các công trình trụ sở cơ quan hiện hữu sau khi sáp nhập và di chuyển về vị trí mới thì ưu tiên sử dụng vào các mục đích giáo dục, văn hóa... phục vụ cộng đồng dân cư; chỉ thực hiện đấu giá vào mục đích thương mại, dịch vụ, hỗn hợp... trên cơ sở rà soát, tính toán đảm bảo về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hệ thống hạ tầng xã hội khu vực và không gây thất thoát lãng phí.

TT	Danh mục	Quy hoạch		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
	Tổng diện tích quy hoạch	4.644,55	100,00	
1	Đất nhóm nhà ở	909,61	19,58	
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	551,14	11,87	101,73
1.2	Đất nhóm nhà ở quy hoạch	358,47	7,72	32,28
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	481,60	10,37	
3	Đất khu dịch vụ	183,47	3,95	
4	Đất văn hoá	28,32	0,61	
5	Đất y tế	10,77	0,23	
6	Đất đào tạo	14,68	0,32	
7	Đất trường trung học phổ thông	13,79	0,30	
8	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	40,83	0,88	
9	Đất khu dịch vụ du lịch	127,36	2,74	
10	Đất cây xanh sử dụng công cộng	302,49	6,51	
10.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	223,19	4,81	
11.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	79,30	1,71	3,78
11	Đất thể dục thể thao	10,69	0,23	
12	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	463,38	9,98	
13	Đất cây xanh chuyên dụng	264,82	5,70	
14	Đất cơ quan, trụ sở	23,28	0,50	
15	Đất di tích, tôn giáo	10,72	0,23	
16	Đất sản xuất TTCN, kho bãi	144,14	3,10	
17	Đất an ninh	5,60	0,12	
18	Đất quốc phòng	218,40	4,70	
19	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	36,81	0,79	
20	Đất nghĩa trang	7,45	0,16	
21	Đất bãi đỗ xe	71,00	1,53	
22	Đất giao thông	561,98	12,10	
23	Đất rừng phòng hộ	345,29	7,43	
24	Khu vực được cụ thể hoá chức năng và điều chỉnh cục bộ sau khi đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết luận	114,67	2,47	
25	Bãi tắm	11,10	0,24	
26	Sông, suối, kênh, rạch	119,27	2,57	
27	Mặt nước ven biển	123,03	2,65	

(Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất tại hồ sơ bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý)

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

8.1. Chỉ tiêu sử dụng đất

- Tiểu khu 1: Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%; Chiều cao xây dựng tối đa 20 tầng.
- Tiểu khu 2: Mật độ xây dựng gộp tối đa 40%; Chiều cao xây dựng tối đa 35 tầng.
- Tiểu khu 3: Mật độ xây dựng gộp tối đa 40%; Chiều cao xây dựng tối đa 40 tầng.
- Tiểu khu 4: Mật độ xây dựng gộp tối đa 50%; Chiều cao xây dựng tối đa 20 tầng.
- Tiểu khu 5: Mật độ xây dựng gộp tối đa 55%; Chiều cao xây dựng tối đa 40 tầng.
- Tiểu khu 6: Mật độ xây dựng gộp tối đa 55%; Chiều cao xây dựng tối đa 40 tầng.

(Các chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể được thống kê trong Biểu thống kê chi tiết các ô phố)

8.2. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị

a) Tổ chức không gian tổng thể

Phân vùng cảnh quan quận Đồ Sơn được chia thành 05 vùng cảnh quan chính với các lợi thế, đặc trưng khác nhau gồm: Vùng cảnh quan khu vực trung tâm hiện hữu cải tạo chỉnh trang; vùng cảnh quan du lịch phía Nam kết hợp cảnh quan sinh thái đồi núi và không gian biển đảo; vùng cảnh quan sinh thái mật độ thấp khu vực phường Bàng La; vùng cảnh quan vui chơi giải trí gắn với hệ sinh thái rừng ngập mặn; vùng cảnh quan đô thị mới, đô thị dịch vụ khu vực phía Bắc quận tại các phường Hợp Đức, Minh Đức với vai trò cửa ngõ tạo hình ảnh mới của đô thị.

b) Tổ chức không gian các khu chức năng

- Tiểu khu 1 (Khu đô thị trung tâm hiện hữu cải tạo chỉnh trang): Cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư hiện hữu, phát triển mạng lưới hạ tầng khu vực; Tổ chức mạng lưới cây xanh mặt nước, tăng cường không gian xanh, hành lang thoát nước, thiết lập không gian sinh hoạt cộng đồng. Tổ chức mạng lưới cây xanh chuyên đề, công viên rừng bao quanh chân núi Ngọc Xuyên, Đồ Sơn tạo cảnh quan đặc trưng bao quanh núi Long Sơn, tổ chức hệ thống cáp treo kết nối điểm du lịch tâm linh Tháp Tường Long với khu du lịch quốc tế Đồi Rồng; Bảo tồn, phát huy hệ thống công trình văn hóa, di tích có giá trị lịch sử kết hợp mạng lưới du lịch chung của quận.

- Tiểu khu 2 (Khu đô thị dịch vụ vui chơi giải trí, thể thao ngoài trời): Tổ chức mạng lưới giao thông kết nối các chức năng của đô thị, hoàn thiện mạng lưới đường đê bao biển; Hoàn thiện các chức năng khu vui chơi giải trí sân golf Đồ Sơn; Hình thành khu nhà ở hỗn hợp cao tầng, thương mại dịch vụ dọc đê biển Tân Thành; Hình thành cụm chợ đầu mối thủy hải sản kết hợp cảng đánh bắt thủy sản và bến tàu du lịch; Bảo tồn hệ sinh thái rừng ngập mặn, khai thác phục vụ du lịch sinh thái, du lịch trải nghiệm.

- Tiểu khu 3 (Khu trung tâm du lịch Đồ Sơn): Cải tạo chỉnh trang, hoàn thiện chức năng các khu du lịch đã triển khai; Tổ chức giao thông kết nối các không gian đất liền và không gian khai thác. Hình thành các trung tâm du lịch kết hợp vui chơi giải trí cửa ngõ hàng hải phía Nam thành phố Hải Phòng; Đối với các quỹ đất, cơ sở nghỉ dưỡng do các Bộ ngành quản lý sau khi chuyển về cho thành phố được định hướng khai thác, thu hút đầu tư vào chức năng dịch vụ du lịch chất lượng cao; Mở rộng khai thác các quỹ đất mới ven biển tạo không gian phục vụ phát triển du lịch; Tổ chức mạng lưới các tuyến đường thủy kết nối du lịch liên hoàn các khu du lịch và liên vùng (Đồ Sơn - Cát Bà - Vịnh Hạ Long). Hình thành các bến thuyền du lịch, bến thuyền du lịch quốc tế; Cải tạo chỉnh trang khu vực Đảo Hòn Dấu, khai thác các tiềm năng về cảnh quan thiên nhiên, kết nối tới các khu du lịch; Hình thành các công trình cao tầng tạo điểm nhấn về kiến trúc khu vực cửa ngõ hàng hải.

Định hướng khu vực lấn biển: Ưu tiên hình thành khu dịch vụ du lịch, khu hỗn hợp dịch vụ thương mại kết hợp công trình phục vụ nhu cầu ở sinh thái (mật độ thấp) chất lượng cao, theo các đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung 323 đang được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng xin ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng làm căn cứ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố theo quy định. Ngoài ra bổ sung các khu vực phát triển công viên chuyên đề, khu vui chơi giải trí hấp dẫn; công trình công cộng, hạ tầng phục vụ du lịch và không gian sinh hoạt cộng đồng,...

- Tiểu khu 4 (Khu đô thị sinh thái cửa ngõ phía Tây Nam): Cải tạo nâng cấp tuyến đê biển kết nối khu kinh tế Nam Hải Phòng. Hình thành trục trung tâm văn hóa lễ hội đặc trưng của vùng kết nối với khu vực trung tâm du lịch Đồ Sơn; Hình thành trung tâm văn hóa lễ hội truyền thống đặc trưng Đồ Sơn, quảng trường tổ chức lễ hội kết hợp mạng lưới công viên mặt nước đô thị tạo điểm nhấn đặc trưng sinh thái của khu vực; Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu phường Bàng La, phát huy bảo tồn các sản phẩm làng nghề truyền thống quảng bá du lịch; Hình thành các khu ở mới mật độ thấp, sinh thái nhà vườn kết hợp cảnh quan cây xanh mặt nước; Hình thành các trung tâm hỗn hợp, các công viên đô thị. Bảo vệ hành lang thoát nước tự nhiên kết hợp tạo cảnh quan và các không gian mở trong đô thị; Bảo vệ hệ sinh thái rừng ngập mặn kết hợp khai thác phục vụ du lịch sinh thái, du lịch trải nghiệm.

- Tiểu khu 5 (Khu đô thị dịch vụ hỗn hợp hiện đại): Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu. Bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đáp ứng tiêu chí đô thị. Tổ chức kết nối giao thông cấp khu vực theo dạng ô bàn cờ; Hình thành các trung tâm văn hóa, giáo dục, TDTT, y tế hiện đại kết hợp cảnh quan không gian cây xanh mặt nước liên hoàn tạo sự hấp dẫn của đô thị; Hình thành các trung tâm thương mại, văn phòng, dọc các trục chính của đô thị và đường Quốc lộ ven

biển, tạo nên các trục phố mua sắm, ẩm thực sầm uất đáp ứng nhu cầu của người dân, chuyên gia, người lao động sinh sống trong khu vực; Quản lý chặt chẽ, kiểm soát các khu vực sản xuất công nghiệp không phát triển mở rộng, đảm bảo thân thiện với môi trường; Giữ gìn bảo vệ hành lang xanh và hệ thống sông Sàng - Họng, tạo các hướng kết nối từ khu vực dân cư ra các không gian mở, công viên ven sông.

- Tiểu khu 6 (Khu đô thị dịch vụ thương mại cửa ngõ phía Bắc): Xây dựng hệ thống hạ tầng đồng bộ giữa khu vực hiện hữu và xây mới là nền tảng để hình thành các không gian đô thị hiện đại, hài hòa và đồng bộ; Cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư hiện hữu, bổ sung các công trình hạ tầng xã hội đảm bảo quy mô và bán kính để đáp ứng tiêu chí đô thị loại I; Hình thành các trung tâm đầu mối giao thông kết nối thuận tiện với các trục chính đô thị. Gắn kết các trục hỗn hợp dịch vụ thương mại hỗn hợp với các trục cảnh quan của đô thị góp phần tạo nên hình ảnh đô thị năng động, sáng tạo thu hút các tầng lớp tri thức, người dân từ các khu vực khác đến sinh sống và khởi nghiệp; Tổ chức các khu vực công viên mặt nước lấy diện tích mặt nước làm trọng tâm có quy mô vừa góp phần trữ nước, điều hòa không khí vừa tạo nên các không gian mở - điểm nhấn lớn trong đô thị. Kết nối các khu vực công viên sinh thái này với hệ thống sông Nai tạo dựng hành lang thoát nước cho đô thị và góp phần xây dựng hình ảnh đô thị có giá trị cảnh quan và hướng đến phát triển bền vững.

c) Thiết kế đô thị

Lựa chọn chiều cao xây dựng công trình trên cơ sở nhu cầu sử dụng và vị trí của từng khu vực nhằm đảm bảo hiệu quả sử dụng, hiệu quả về không gian.

Chiều cao tầng được quy định từ mặt sàn công trình đến mặt sàn tiếp theo của công trình, thống nhất theo các khu vực chức năng, gắn với dự án thiết kế đã triển khai.

Khuyến khích sử dụng tầng cao công trình như sau: Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng, an ninh, quốc phòng thực hiện theo quy định riêng; Đối với công trình trường học cho phép cao tối đa 5 tầng (trong đó, tầng cao khối học thực hiện theo quy định của Bộ giáo dục đào tạo và quy định hiện hành liên quan); Đối với công trình nhà ở hiện trạng cải tạo tối đa 7 tầng, xây mới tối đa 9 tầng và phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần theo quy định.

** Tầng cao xây dựng từng lô đất được quy định cụ thể trong Bảng thống kê chi tiết. Đối với các công trình hiện trạng trong khu vực lập quy hoạch có tầng cao lớn hơn tầng cao khống chế tối đa thì giữ nguyên theo hiện trạng xây dựng. Khi cải tạo, xây dựng mới phải tuân thủ theo quy hoạch. Đối với các công trình kiến trúc đặc thù (công trình điểm nhấn) thì tầng cao, chiều cao có thể nghiên cứu hệ số sử dụng đất cao hơn 13 lần, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, quy hoạch theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.*

d) Mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng được quy định cho từng ô phố, đối với các khu vực dịch vụ công cộng, các khu vực học tập, đào tạo, nghiên cứu, công viên, cây xanh,...: Phù hợp với các chỉ tiêu theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và quy chuẩn, tiêu chuẩn ngành, lĩnh vực liên quan theo quy định. Khuyến khích các khu chức năng xây dựng với mật độ như sau: Đối với các khu vực dịch vụ công cộng: MĐXD tối đa $\leq 40\%$; Đối với các khu vực học tập, đào tạo, nghiên cứu: MĐXD tối đa $\leq 40\%$; Đối với khu vực công viên, cây xanh sử dụng công cộng, mật độ tối đa $\leq 5\%$.

** Mật độ xây dựng từng ô phố được quy định cụ thể trong bảng thống kê chi tiết kèm theo. Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không còn quỹ đất để đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất của các công trình dịch vụ - công cộng, cho phép tăng mật độ xây dựng thuần tối đa của các công trình dịch vụ - công cộng nhưng không vượt quá 60%.*

9. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố

9.1. Quy hoạch giao thông

a) Hệ thống giao thông đối ngoại

- Giao thông đường thủy: Nâng cấp, cải tạo, bến thủy vận chuyển hành khách phục vụ du lịch.

- Giao thông đường sắt: đường sắt quốc gia đảm bảo hành lang an toàn và hướng tuyến theo định hướng quy hoạch quốc gia được cụ thể hóa trong giai đoạn triển khai dự án; đối với đường sắt đô thị đoạn đi qua địa bàn quận được khuyến khích đi trên cao (hoặc ngầm) để đảm bảo không ảnh hưởng đến hiện trạng giao thông đô thị; được ưu tiên sử dụng đất trong trường hợp có ảnh hưởng đến các công trình và dự án khác.

- Giao thông đường bộ:

+ Đường chính đô thị: Đường Cầu Rào 3, đường Ven biển quy mô 50,5m, các đường chính đô thị kết nối các khu chức năng quy mô 30-50m.

+ Giao thông khu vực:

- Hình thành các tuyến chính khu vực lộ giới 24-30m.

- Hình thành các tuyến đường khu vực lộ giới 16-23m

- Hình thành các tuyến đường phân khu vực lộ giới từ 13m.

(Đối với các đoạn tuyến đường đi qua khu vực đông dân cư không có khả năng mở rộng, phải đảm bảo số làn xe theo cấp đường quy định)

- Nâng cấp, cải tạo, chỉnh trang các tuyến đường đô thị hiện có (như: Phạm Văn Đồng, Nguyễn Hữu Cầu,...). Quy mô mặt cắt các tuyến đường được thể hiện trong Bản đồ án quy hoạch giao thông.

+ Công trình giao thông: xây dựng các nút giao thông khác mức tại các giao lộ có mật độ cao... và khuyến khích xây dựng ngầm các công trình. Trường hợp các công trình chưa được xác định trong quy hoạch thì thực hiện theo các quy định, quy hoạch chuyên ngành trên cơ sở tính toán nhu cầu, công suất của các dự án, đảm bảo phục vụ lợi ích cộng đồng dân cư và nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương và được cụ thể hóa trong quy hoạch chi tiết.

** Quy mô mặt cắt các tuyến đường thể hiện trong Bản đồ quy hoạch giao thông chỉ cung cấp định hướng chung về tổ chức mạng lưới giao thông, bao gồm bề rộng lòng đường, vỉa hè, hành lang an toàn (nếu có); được cụ thể hóa chi tiết mặt cắt đường trong giai đoạn lập dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết trên cơ sở tính toán nhu cầu sử dụng, tuân thủ các quy chuẩn, quy định hiện hành liên quan.*

** Mặt cắt ngang và hướng tuyến chính xác của các tuyến đường sẽ được cụ thể hoá trong giai đoạn triển khai dự án đầu tư, đảm bảo phù hợp với giải pháp quy hoạch giao thông trong hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu và đáp ứng yêu cầu trong giai đoạn dài hạn. Mặt cắt ngang và hướng tuyến trong đồ án quy hoạch chỉ mang tính gợi ý, đảm bảo kết nối; tìm đường và chỉ giới đường đỏ chính xác sẽ được xác định cụ thể ở các bước sau trên cơ sở tính toán nhu cầu, công suất của các dự án, đảm bảo phục vụ lợi ích cộng đồng dân cư và nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương, được xác định và cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch chi tiết.*

b) Quy hoạch giao thông tĩnh

Bãi đỗ xe: bố trí bãi đỗ xe với quy mô 71,19 ha. Quy hoạch các bãi đỗ xe cao tầng hoặc ngầm, bãi đỗ xe thông minh tại các công trình dịch vụ công cộng, thương mại, hỗn hợp, công viên, vườn hoa... quy đổi ra số đỗ xe để đảm bảo chỉ tiêu diện tích đỗ xe $4m^2/\text{người}$. Khuyến khích việc xây dựng các bãi đỗ xe cao tầng, bãi đỗ xe ngầm kết hợp với chức năng dịch vụ thương mại để nâng cao hiệu quả sử dụng.

c) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật

Chỉ giới đường đỏ và tìm đường trong quy hoạch làm cơ sở hình thành mạng lưới chung đô thị, được xác định chính xác trong quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư xây dựng đường giao thông hoặc khi lập hồ sơ cắm mốc giới, cụ thể:

- Đối với khu vực đã và đang đô thị hoá: Chỉ giới đường đỏ và mặt cắt ngang của mạng đường khu vực này được xác định trên cơ sở thống nhất với các quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với khu vực xây dựng mới: Chỉ giới đường đỏ và mặt cắt ngang của đường phân khu vực trở lên tuân thủ theo quy hoạch tỷ lệ 1/2.000, làm cơ sở xác định dự án và lập quy hoạch chi tiết 1/500.

- Đối với khu vực hiện trạng: mạng đường nội bộ trong nhóm ở được cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch chi tiết 1/500.

** Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp đường, quy mô, tính chất của các công trình và yêu cầu cụ thể. Khoảng lùi cụ thể được làm rõ trong các quy hoạch chi tiết.*

9.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) Giải pháp phòng chống lũ và ứng ngập đô thị

- Đề kè: Nâng cấp hệ thống đê, kè (đê biển I, đê biển II, các tuyến đê kè khác) đảm bảo phòng chống bão cấp 12, mực nước biển dâng do BĐKH; Cải tạo, nâng cấp các điểm canh đê; Xây mới các tuyến đê biển tại khu vực lấn biển mới. Tăng cường trồng rừng ngập mặn, cây chắn sóng bảo vệ thân đê, kè biển.

- Công trình đầu mối: rà soát, cải tạo và hoàn trả các cống tiêu, tưới tiêu kết hợp và thiết kế các trạm bơm tiêu đảm bảo vận hành và tiêu thoát lũ. Xây mới 4 trạm bơm tiêu gồm: TB Cống Họng 12 m³/s; TB Cẩm Cập 12 m³/s và TB Đại Phong 12 m³/s; TB cống C5 6 m³/s.

- Tăng cường không gian trữ nước dự phòng cho khu vực (phát triển cây xanh, mặt nước, không gian bán ngập...).

b) Giải pháp quy hoạch cao độ nền xây dựng

- Khu vực hiện trạng: Cơ bản giữ nguyên cao độ nền đường và cao độ nền xây dựng của các công trình. Từng bước tôn nền các khu vực thấp trũng đến cao độ khống chế tối thiểu theo QH 323 đã được phê duyệt đồng thời bổ sung các giải pháp tiêu thoát nước phù hợp.

- Khu vực xây mới: Kết nối hài hòa với khu vực hiện trạng. Khống chế cao độ nền xây dựng tại các khu vực cụ thể như sau:

+ Khu vực trung tâm quận Đồ Sơn: $H_{xd} \min \geq +2,60m$.

+ Khu vực Minh Đức, Hợp Đức, Bàng La: $H_{xd} \min \geq +2,50m$.

+ Khu vực lấn biển: $H_{xd} \min \geq +3,70m$.

c) Giải pháp quy hoạch thoát nước mặt

- Lưu vực thoát nước: bao gồm 4 lưu vực thoát nước chính.

+ Lưu vực 1: thoát ra biển qua các cống dưới đê biển I: cống Cẩm Cập, cống C4, cống C5, cống cảng cá Đồ Sơn, cống Sân Bay. Bao gồm các khu vực phía Bắc phường Ngọc Xuyên (phía Bắc đường Phạm Văn Đồng) và phần lớn phường Hải Sơn.

+ Lưu vực 2: thoát trực tiếp ra biển, bao gồm các khu vực toàn bộ phường Vạn Hương và một phần nhỏ phía Đông Nam phường Hải Sơn.

+ Lưu vực 3: thoát ra sông Lai, sông Sàng, sông Họng sau đó thoát ra biển qua cống Họng (cống dưới đê biển II), bao gồm các khu vực toàn bộ phường Hợp

Đức, toàn bộ phường Minh Đức, phía Nam phường Ngọc Xuyên (phía Nam đường Phạm Văn Đồng) và phía Đông phường Bàn La.

+ Lưu vực 4: thoát ra biển qua cống Muối và cống Đại Phong (cống dưới đê biển II), bao gồm phía Tây phường Bàn La.

- Hệ thống thoát nước:

+ Khu vực hiện trạng cải tạo: từng bước cải tạo thành hệ thống nửa riêng.

+ Khu vực xây mới: sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

+ Thiết kế hệ thống thoát nước mưa bao gồm hệ thống cống tròn và cống hộp chạy dọc các tuyến đường giao thông để thu gom nước mưa.

+ Xây mới các hồ điều tiết nước mưa phân bố đều khắp trên các tiểu lưu vực kết hợp hệ thống các kênh, rạch nhằm tăng cường trữ nước, điều tiết nước, tạo cảnh quan, cải thiện vi khí hậu...

- Trục tiêu: cần giữ lại tối đa hệ thống sông, kênh thủy lợi, có giải pháp nắn chỉnh và hoàn trả phù hợp để đảm bảo mạng lưới trục tiêu được thông suốt, liên tục, đáp ứng yêu cầu tiêu thoát nước cho sản xuất và dân sinh.

- Giữa khu vực quy hoạch đô thị mới và khu vực dân cư hiện trạng nếu có chênh cao về cao độ nền xây dựng thì thiết kế khoảng đệm xanh rộng trung bình từ 3,0m ÷ 10,0m để thiết kế hệ thống kênh.

9.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nhu cầu cấp nước: khoảng 65.000 m³/ngđ.

- Nguồn nước sạch lấy từ Nhà máy nước An Dương và nhà máy nước Hưng Đạo. Các nhà máy nước liên thông với nhau bằng các tuyến ống, hỗ trợ cấp nước liên vùng đảm bảo an toàn cấp nước.

- Mạng lưới cấp nước: Tiếp tục sử dụng các tuyến ống cấp nước hiện có chất lượng hoạt động tốt. Đường ống cấp nước hiện trạng được cải tạo chỉnh trang, nâng cấp phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của phân khu. Thiết kế mới mạng lưới đường ống trong khu vực theo dạng mạng vòng đảm bảo cấp nước liên tục, an toàn, đáp ứng đủ nhu cầu dùng nước cho các đối tượng.

- Cấp nước cứu hỏa: Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống Φ110mm trở lên. Khoảng cách tối đa giữa các hạng cứu hỏa là 150m. Hạng cứu hỏa phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy: đặt ở ngã ba, ngã tư đường phố.

Ghi chú: Vị trí, quy mô, công suất trạm bơm tăng áp và mạng lưới các tuyến ống cấp nước sẽ được xem xét bổ sung phù hợp nhu cầu dùng nước, điều kiện thực tế, các quy hoạch chuyên ngành và các dự án đầu tư được cấp thẩm quyền chấp thuận và phê duyệt.

9.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng đô thị

- Tổng nhu cầu phụ tải cấp điện khoảng 202,8MVA.

- Nguồn điện: Giai đoạn đầu tiếp tục sử dụng điện từ trạm nguồn 220kv Đồng Hòa. Giai đoạn dài hạn tuân thủ theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng, nguồn điện cấp cho khu vực được cấp điện từ các trạm nguồn 220kV Đồ Sơn công suất 2x250MVA.

+ Trạm 110KV Đồ Sơn công suất hiện trạng 2x40MVA, công suất dài hạn 2x63MVA;

+ Trạm 110KV KCN Đồ Sơn công suất hiện trạng 2x25MVA, công suất dài hạn 2x40MVA;

+ Trạm 110KV Đồi Ròng xây dựng mới công suất dài hạn 1x40MVA;

+ Trạm 110KV Vạn Hương xây dựng mới công suất dài hạn 2x63MVA;

Ghi chú: Danh mục trạm 110kV, công suất, tiến độ thực hiện các trạm biến áp được cụ thể hoá trong các dự án đầu tư trên cơ sở tuân thủ theo định hướng quy hoạch đô thị ở giai đoạn dài hạn và phù hợp với quy hoạch chuyên ngành.

- Lưới điện:

+ Lưới điện cao thế: Giai đoạn đầu giữ nguyên hướng tuyến đường dây 110kV hiện có từ TBA 220KV Đồng Hòa tới, đảm bảo hành lang an toàn lưới điện mỗi bên 4m, tiến hành hạ ngầm từng đoạn theo nhu cầu quy hoạch. Giai đoạn dài hạn: Hạ ngầm tuyến điện 110kV hiện có Đồng Hòa – Đồ Sơn đi trong khu vực quy hoạch, xây dựng mới tuyến cáp ngầm 110kV từ trạm 220KV Đồ Sơn đến và tuyến cáp ngầm 110KV rẽ nhánh cấp điện cho trạm 110kV Vạn Hương và Đồi Ròng, yêu cầu đảm bảo hành lang an toàn lưới điện cao thế theo đúng quy định của pháp luật. *(Chiều dài, hướng tuyến, tiết diện đường dây cao thế được cụ thể hoá trong các dự án đầu tư trên cơ sở tuân thủ theo định hướng quy hoạch đô thị ở giai đoạn dài hạn và phù hợp với quy hoạch chuyên ngành).*

+ Lưới điện trung thế: từng bước hạ ngầm và đi trong hào kỹ thuật, sử dụng cáp ngầm với đặc tính chống thấm dọc, có tiết diện trục chính tối thiểu từ 240mm².

+ Trạm biến áp: Thống nhất cấp điện áp 22kV trong toàn khu vực.

+ Lưới điện hạ thế: hạ ngầm và đi trong hào kỹ thuật, sử dụng cáp ngầm 3 pha 4 dây, tiết diện các đường dây trục chính không nhỏ hơn 120mm².

+ Lưới điện chiếu sáng: Đầu tư xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đồng bộ, đủ tiêu chuẩn cho các tuyến đường giao thông cải tạo hoặc xây mới. Áp dụng hệ thống chiếu sáng thông minh, tiết kiệm năng lượng và tiếp tục xây dựng mới hệ thống chiếu sáng cảnh quan tại khu vực cây xanh vườn hoa, công viên.

9.5. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Nhu cầu: khoảng 800.000 lines (tính cả dự phòng).

- Nguồn tín hiệu: được cấp từ Host Hải Phòng hiện có tại trung tâm thành phố Hải Phòng, dự kiến xây dựng tổng đài Đồ Sơn. xây dựng mới trung tâm dữ liệu (big data), trung tâm điều hành, giám sát dữ liệu, tập trung đa nhiệm kết hợp cùng tổng đài Dương Kinh. Xây dựng hệ thống công bố theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng.

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống vỉa hè, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể trộn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị.

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

9.6. Quy hoạch thoát nước thải

- Dự báo tổng lượng nước thải phát sinh khoảng 46.000 m³/ngđ.

- Khu vực thiết kế sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn và được chia làm 3 lưu vực:

+ Lưu vực 1 (phía Tây Bắc sông Họng): Nước thải từ khu dân cư, khu dịch vụ, cơ quan, trường học thuộc phường Hải Sơn và phường Vạn Hương được thu gom bằng các tuyến cống D300÷D600mm qua các trạm bơm nước thải bơm có áp về trạm xử lý nước thải Đông Nam công suất khoảng 30.000 m³/ngđ, diện tích khoảng 4,5÷6,0 ha.

Trạm xử lý nước thải KCN Đồ Sơn cải tạo và nâng công suất lên 2.300 m³/ngđ, để xử lý đạt quy chuẩn môi trường.

Khu vực sân Golf dự kiến sẽ xây dựng trạm xử lý nước thải riêng và được thiết kế cụ thể trong giai đoạn dự án;

+ Lưu vực 2 (phía Đông Nam sông Họng): Nước thải từ khu dân cư, khu dịch vụ, cơ quan, trường học thuộc phường Bằng La, phường Minh Đức được thu gom bằng tuyến cống D300÷D600mm qua các trạm bơm nước thải sau đó đẩy áp về trạm xử lý Đông Nam 2 công suất dự kiến: 35.000 m³/ngđ, diện tích khoảng: 5,0÷7,0 ha.

+ Lưu vực 3 (Khu du lịch và dịch vụ đảo Hòn Dấu): Nước thải lưu vực này được xử lý theo từng dự án riêng, đảm bảo đạt quy chuẩn môi trường mới xả ra nguồn tiếp nhận.

- Nước thải sau xử lý phải đạt tiêu chuẩn A theo QCVN 14:2008/BTNMT và có thể tận dụng làm nước tưới cây, rửa đường,...; Nước thải y tế xử lý riêng theo QCVN 28:2010/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của đô thị.

- Trong khuôn viên trạm xử lý nước thải tập trung, xây dựng hồ chứa sự cố, có thể tận dụng nước chứa trong các hồ để phục vụ nhu cầu tưới cây, rửa đường, dự phòng cứu hỏa... giảm áp lực cung cấp nước sạch.

Ghi chú: Vị trí, quy mô, công suất trạm xử lý nước thải tập trung và mạng lưới các tuyến cống sẽ được xác định cụ thể trong quy hoạch chuyên ngành và dự án đầu tư trên cơ sở tính toán khối lượng nước thải thực tế đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường theo quy định và được cấp thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt.

9.7. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

a) Quản lý chất thải rắn (CTR)

- Dự báo tổng lượng CTR phát sinh khoảng 360 tấn/ngđ, được phân loại tại nguồn, đối với chất thải rắn y tế nguy hại phải thu gom và vận chuyển riêng.

- Bố trí 01 trạm trung chuyển CTR quy mô khoảng 0,3 ha, vị trí cạnh Trạm xử lý nước thải Đông Nam 2 và các điểm tập kết CTR ứng với các phường đảm bảo vệ sinh môi trường, thuận tiện giao thông thu gom rác thải về trạm trung chuyển.

- CTR sau khi phân loại, thu gom sẽ chuyển về cơ sở xử lý tập trung theo định hướng QHC đã xác định.

b) Quản lý nghĩa trang

- Các nghĩa trang quy mô lớn (nghĩa trang Đồ Sơn) khi hết diện tích sử dụng thì đóng cửa, trồng cây xanh, cải tạo thành nghĩa trang công viên. Chuyển đổi sử dụng đất thành đất không gian xanh cho đô thị. Các nghĩa trang nằm rải rác trong các khu dân cư có quy mô nhỏ sẽ đóng cửa và dần di chuyển về nghĩa trang tập trung của Thành phố .

- Khuyến khích sử dụng hình thức hỏa táng theo chủ trương chung của Nhà nước.

9.8. Tổ chức không gian ngầm

Ranh giới khu vực xây dựng ngầm trong Bản vẽ quy hoạch được cụ thể hóa trong giai đoạn nghiên cứu dự án và lập quy hoạch chi tiết, được tính toán theo nhu cầu sử dụng (*dự kiến các công trình dịch vụ công cộng, thương mại, hỗn hợp, công viên....có chỉ tiêu tầng hầm tối đa 5 tầng, công trình nhà ở có chỉ tiêu tầng hầm tối đa 2 tầng*). Việc xây dựng các công trình ngầm, phần ngầm của các công trình phải đảm bảo phù hợp với không gian xây dựng ngầm trong đồ án quy hoạch đô thị và quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị được quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ và các quy định hiện hành.

10. Giải pháp bảo vệ môi trường, thích ứng với Biến đổi Khí hậu

- Bảo vệ môi trường nước: Nước thải khu dân cư cần tách biệt hệ thống xử lý nước thải với hệ thống nước mưa. Chất lượng nước thải sinh hoạt sau khi xử lý phải đạt theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Bảo vệ và phục hồi hệ sinh thái, kênh rạch, sông Lạch Tray, sông Đa Độ...). Bảo vệ hành lang các tuyến sông chống lấn chiếm, thiết lập hành lang cây xanh dọc các tuyến đường giao thông, trục chính đô thị.

- Bảo vệ môi trường đất: Thiết lập cảnh báo khu vực nguy cơ sạt lở ven sông Lạch Tray, sông Đa Độ... Xây dựng kế hoạch tu bổ, bảo dưỡng, nâng cấp kè những khu vực có nguy cơ sạt lở. Ưu tiên sử dụng các công nghệ như tái chế, phân hủy sinh học, chuyển đổi thành năng lượng và giảm thiểu lượng rác chôn lấp nhằm tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên và giảm tác động tiêu cực lên môi trường từ việc chôn lấp rác.

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

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

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

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

a) Các dự án hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông:

+ Hoàn thiện dự án tuyến đường Cầu Rào 3;

+ Xây dựng các tuyến đường quy hoạch D1, D2, N1, N3, N4, N5;

- Chuẩn bị kỹ thuật:

+ Xây dựng hồ điều hòa Ngọc Xuyên và hệ thống kênh tiêu ra sông Họng;

+ Xây dựng van, phai ngăn triều tại các cống: cống Họng, cống Đại Phong, cống Muối, cống C5, cống C4;

+ Cải tạo, nâng cấp hệ thống thoát nước khu vực trung tâm quận Đồ Sơn;

+ Xây dựng hệ thống kè mở hàn đê biển I;

Cấp nước: Cải tạo nâng công suất trạm bơm tăng áp Đồ Sơn lên 25.000 m³/ngđ; Xây dựng tuyến ống cấp nước truyền dẫn có đường kính từ Ø300÷Ø600mm và tuyến ống phân phối Ø110÷Ø200mm;

- Cấp điện:

+ Trạm biến áp 110 kV Vạn Hương công suất 2x63MVA; Trạm biến áp 110 kV Đồi Rồng công suất 1x40MVA.

+ Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 22KV trực chính đi trong hào kỹ thuật tiêu chuẩn trên vỉa hè, sử dụng cáp ngầm lõi nhôm (hoặc loại cáp tương đương) bọc cách điện chống thấm, có tiết diện tối thiểu 300mm².

- Thông tin liên lạc: Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống vỉa hè hoặc trực tiếp xuống mặt đường để đảm bảo mỹ quan đô thị và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác.

- Thoát nước thải: Xây dựng trạm xử lý nước thải Đông Nam và Đông Nam 2, các trạm xử lý nước thải tại khu vực Đồi Rồng, Vũng Bún, Vũng Xéc; xây dựng hệ thống cống thu gom nước thải;

- Vệ sinh môi trường: xây dựng trạm trung chuyển CTR và bố trí các điểm tập kết CTR đảm bảo thu gom rác thải bảo vệ mỹ quan đô thị.

** Trường hợp các công trình, dự án hạ tầng kỹ thuật chưa được xác định trong đồ án quy hoạch thì thực hiện theo các quy định, quy chuẩn hoặc quy hoạch chuyên ngành trên cơ sở tính toán nhu cầu, công suất của các dự án, đảm bảo phục vụ lợi ích cộng đồng dân cư và nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương, được xác định và cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch chi tiết.*

b) Các dự án hạ tầng kinh tế - xã hội

Hình thành các khu trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm văn hoá, thể dục thể thao,... hệ thống công trình hạ tầng xã hội thiết yếu tại khu vực; Tiếp tục cải tạo, xây dựng các khu di tích, lịch sử, dịch vụ du lịch và lập các dự án phát triển kiến trúc, cải tạo cảnh quan đô thị.

c) Nguồn lực thực hiện

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

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

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

d) Phân đợt đầu tư

- Đợt 1 (đợt đầu): Tập trung đầu tư xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng khung đô thị, mở mới các tuyến đường trục chính liên khu vực; Cải tạo chỉnh trang và tái thiết các khu vực dân cư hiện trạng, tái định cư các hộ dân thuộc diện giải phóng mặt bằng; Phát triển các dự án dịch vụ thương mại, dịch vụ, du lịch và các dự án cải tạo nâng cấp hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; Cải tạo cảnh quan sông (Nai, Sàng, Họng) kết hợp với không gian thương mại dịch vụ.

- Đợt 2 (dài hạn): Hoàn chỉnh các khu chức năng theo quy hoạch, di dời các cơ sở sản xuất, nghĩa trang,... để chuyển đổi quỹ đất phục vụ phát triển đô thị. Phát triển các dự án khu đô thị đồng bộ với các công trình chức năng về dịch vụ công cộng làm trọng tâm.

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

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân quận Đồ Sơn:

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

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

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

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

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

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

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

Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040 được duyệt thay thế Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý theo Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2025 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 23/7/2013 và các Đồ án Điều chỉnh cục bộ trong Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2025 đã được phê duyệt trước đây.

Các đồ án quy hoạch đã phê duyệt có nội dung không phù hợp với nội dung Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040 thì thực hiện theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040.

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

Nơi nhận:

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

1

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Tùng