

## **QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**

**Theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết  
tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2025**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 03/10/2013  
của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)*

### **Chương I**

## **QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Phần 1**

## **CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG, PHÂN CÔNG QUẢN LÝ THỰC HIỆN**

### **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 điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2025 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 03/10/2013.

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 điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2025 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 quận Lê Chân 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 điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân 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 quận trên cơ sở những quy định này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

## **Phần II**

### **CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ RANH GIỚI, QUY MÔ DIỆN TÍCH, TÍNH CHẤT, DÂN SỐ QUẬN LÊ CHÂN**

#### **Điều 3. Vị trí, phạm vi ranh giới**

- Quận Lê Chân nằm ở trung tâm thành phố Hải Phòng, phía Bắc giáp quận Hồng Bàng, phía Nam giáp quận Dương Kinh, phía Đông giáp quận Ngô Quyền, phía Tây giáp quận Kiến An, huyện An Dương.

- Phạm vi ranh giới: Bao gồm toàn bộ phạm vi ranh giới hành chính quận Lê Chân với 15 phường là Cát Dài, An Biên, Lam Sơn, An Dương, Trần Nguyên Hãn, Hồ Nam, Dư Hàng, Trại Cau, Hàng Kênh, Niệm Nghĩa, Nghĩa Xá, Dư hàng Kênh, Đông Hải, Vĩnh Niệm, Kênh Dương;

#### **Điều 4. Quy định chung về quy mô diện tích**

Tổng diện tích đất tự nhiên: 1.270 ha

#### **Điều 5. Quy định chung về tính chất**

- Là khu đô thị loại 1 - Trung tâm hành chính chính trị cấp quận.
- Là khu vực có vị trí quốc phòng, an ninh quan trọng.
- Khu đô thị: Đô thị cũ, đô thị mới hiện đại, đô thị sinh thái.
- Trung tâm hành chính chính trị, y tế, thương mại, du lịch và dịch vụ của thành phố và quận.
- Trung tâm giáo dục cấp vùng.

#### **Điều 6. Quy định chung về dân số**

Dân số toàn quận đến năm 2025 là 223.000 người.

## **Phần III**

### **CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ HẠ TẦNG XÃ HỘI**

#### **Điều 7. Các quy định chung về các đơn vị ở, nhóm nhà ở và đất ở**

- Khu mới phát triển gồm các khu đô thị mới, khu mở rộng, cải tạo, chỉnh trang đô thị phải đảm bảo các yêu cầu sau:

+ Không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc 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 công trình xây dựng phải 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.

- Khu đô thị cũ, có mật độ xây dựng cao, khuyến khích tăng diện tích cây xanh, diện tích dành cho giao thông (bao gồm cả giao thông tĩnh) không gian công cộng, giảm mật độ xây dựng.

- Khu phố có các khu ở, nhà ở trên mặt phố đang xuống cấp, chính quyền đô thị phải xây dựng kế hoạch cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới theo quy định hiện hành, đồng thời có phương án hỗ trợ trong trường hợp cần thiết.

- Khu vực đô thị gần đường sắt, đường sông, đê điều, 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 sắt, đường sông, đê điều, đường dây truyền tải điện và tuân thủ các điều kiện khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 8. 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 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 công trình xây dựng phải có hình thức kiến trúc màu sắc vật liệu sử dụng tuân theo quy định của khu vực.

#### **Điều 9. 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 về du lịch nghỉ dưỡng, 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, chính quyền đô thị 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.

### **Phần IV**

#### **CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ KẾT NỐI GIỮA HỆ THỐNG HẠ TẦNG TRONG KHU VỰC VỚI HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT CHUNG CỦA ĐÔ THỊ**

**Điều 10. 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).**

## **Phần V**

### **CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ KIỂM SOÁT VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ ĐỐI VỚI HỆ SINH THÁI TỰ NHIÊN (SÔNG, HỒ, CÂY XANH...) ĐỊA HÌNH, CẢNH QUAN, NGUỒN NƯỚC, KHÔNG KHÍ, TIẾNG ỒN...**

**Điều 11. Hệ sinh thái tự nhiên, địa hình cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn... phải được quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt**

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong đô thị phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải phù hợp với 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, thay đổi diện mạo tự nhiên. Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên của đô thị (như hồ, sông, suối, kênh, rạch, đầm trũng ...).

## **Phần VI**

### **CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ CÁC KHU CHỨC NĂNG ĐẶC THÙ KHÁC**

#### **Điều 12. Quy định chung về các khu du lịch nghỉ dưỡng**

Các khu du lịch nghỉ dưỡng phải được quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt về quy hoạch, kiến trúc, kiểm soát về mật độ xây dựng, tỷ lệ chiếm đất của các khu chức năng trong khu du lịch nghỉ dưỡng, cao độ khống chế, hình thức kiến trúc công trình chính, cổng, tường rào, quảng trường, đường dạo,...

#### **Điều 13. Quy định chung về các khu di tích lịch sử tôn giáo**

Các khu di tích lịch sử tôn giáo phải được quản lý theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt về bảo tồn, môi trường, mỹ quan...

#### **Điều 14. Quy định chung về các khu quốc phòng an ninh**

Các khu quốc phòng an ninh phải được quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt và tuân thủ theo quy định tại Nghị định 38/2010/ NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

#### **Điều 15. Quy định chung về các nghĩa trang**

Các khu nghĩa trang cần phải được quản lý theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt về môi trường, mỹ quan và kết nối đồng bộ.

## **Điều 16. Quy định chung về các khu công trình kỹ thuật đầu mối**

Các khu công trình kỹ thuật đầu mối cần phải được quản lý theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt về môi trường, mỹ quan và kết nối đồng bộ.

## **Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

### **Phần I**

#### **CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ RANH GIỚI, QUY MÔ DIỆN TÍCH, QUY ĐỊNH VỀ MẬT ĐỘ DÂN CƯ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ, NGUYÊN TẮC KIỂM SOÁT PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ VỀ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC, YÊU CẦU HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG**

### **Điều 17. Quy định cụ thể về khu ở**

#### *a) Quy định về ranh giới khu ở:*

- Đối với khu ở cao tầng: Dọc đường Hồ Sen- Cầu Rào 2, đường Nguyễn Văn Linh, đường trục chính đô thị (World Bank) đoạn qua khu vực các phường Dur Hàng Kênh, Kênh Dương, Vĩnh Niệm.

- Đối với khu ở lô phố và nhà vườn truyền thống: Tại các khu dân cư cũ và mới thuộc các phường.

- Đối với khu ở chung cư có tầng cao trung bình: Tại các khu dân cư mới thuộc các phường.

#### *b) Quy định về quy mô diện tích đất khu ở:*

- Diện tích là 565,12ha.

#### *c) Quy định về mật độ dân cư khu ở:*

- Mật độ dân cư trên đất ở là 390 người/ ha.

#### *d) Quy định về các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị khu ở:*

• Đối với khu ở hiện trạng đô thị hóa:

- Tầng cao trung bình: 3 tầng.

- Mật độ xây dựng trung bình: 70%.

- Hệ số sử dụng đất: 2,1 lần.

- Tầng cao tối đa:

+ Đối với công trình nhà ở riêng lẻ: Không quá 9 tầng.

+ Đối với công trình khác hạn chế xây dựng công trình cao tầng trừ trường hợp tại các vị trí cần tạo cảnh quan đô thị hoặc các công trình có các yêu cầu đặc biệt nhưng không quá 25 tầng.

• Đối với khu ở đô thị mới:

- Tầng cao trung bình: 5 tầng.

- Mật độ xây dựng trung bình: 60%.

- Hệ số sử dụng đất: 3,0 lần.

- Tầng cao tối đa:

+ Đối với công trình nhà ở riêng lẻ: Không quá 9 tầng.

+ Đối với công trình khác cho phép xây dựng công trình cao tầng nhưng không quá 30 tầng.

*e) Quy định về nguyên tắc kiểm soát phát triển khu ở:*

- 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.

*g) Quy định quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan khu ở:*

- Quản lý về không gian kiến trúc:

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

+ Các khu ở nhà vườn truyền thống: Được hình thành khu vực sinh thái nghỉ dưỡng kết hợp với du lịch sinh thái sông nước, cây xanh ven sông.

+ Các khu ở chung cư, lô phố được kết hợp với dịch vụ...

- Quản lý cảnh quan:

+ Khu ở được kết hợp với cảnh quan tự nhiên theo các khu vực cảnh quan ven sông, cảnh quan nội đồng.

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

*h) 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, buru chính viễn thông, phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

*k) 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.

### **Điều 18. Quy định cụ thể về khu ở kết hợp thương mại - dịch vụ**

- Diện tích: 38,94ha.

- Tầng cao trung bình: 4 tầng.

- Mật độ xây dựng trung bình: 50%.

- Hệ số sử dụng đất: 2 lần.

### **Điều 19. Quy hoạch cụ thể về khu công cộng**

*a) Quy định về ranh giới khu công cộng:*

- Đối với khu công cộng cấp thành phố:

+ Khu trung tâm thương mại dịch vụ tại trục đường Hồ Sen- Cầu Rào 2 và đường trục đô thị (World Bank) thuộc phường Kênh Dương, Vĩnh Niệm.

+ Khu y tế tại phường Cát Dài, Kênh Dương.

+ Khu giáo dục đào tạo tại phường Kênh Dương, Vĩnh Niệm.

- Đối với khu công cộng cấp quận:

+ Khu trung tâm thương mại dịch vụ tại phường Lam Sơn, Niệm Nghĩa, khu vực Hồ Sen thuộc phường Dư Hàng.

+ Khu giáo dục đào tạo tại phường Dư Hàng, Dư Hàng Kênh, Kênh Dương.

+ Khu y tế tại phường Vĩnh Niệm.

+ Khu trung tâm văn hóa- TDTT quận tại khu vực hồ điều hòa Đôn Nghĩa thuộc phường Vĩnh Niệm.

+ Khu trung tâm hành chính chính trị tại phường Dư Hàng Kênh, Vĩnh Niệm.

- Đối với khu công cộng cấp đơn vị ở:

+ Trường học cấp 1, 2, nhà trẻ, chợ, dịch vụ hàng ngày, trạm y tế tại trung tâm của các đơn vị ở thuộc 15 phường.

*b) Quy định về diện tích đất khu công cộng:*

- Đối với khu công cộng cấp thành phố: Diện tích là 74,36 ha.

- Đối với khu công cộng cấp quận: Diện tích là 31,07 ha

- Đối với khu công cộng cấp đơn vị ở: Diện tích 32,03ha

*c) Quy định về các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị khu công cộng:*

\* Đối với khu công cộng cấp thành phố:

- Tầng cao trung bình:

+ Khu vực cao tầng: 7 tầng.

+ Khu vực trung bình: 5 tầng.

- Mật độ xây dựng trung bình:

+ Khu vực cao tầng: 40%.

+ Khu vực trung bình: 40%.

- Hệ số sử dụng đất:

+ Khu vực cao tầng: 2,8.

+ Khu vực trung bình: 2,0.

\* Đối với khu công cộng cấp quận:

- Tầng cao trung bình:

+ Khu vực cao tầng: 9 tầng.

+ Khu vực trung bình: 7 tầng.

+ Khu vực thấp tầng: 3 tầng

- Mật độ xây dựng trung bình:

+ Khu vực cao tầng: 40%.

+ Khu vực trung bình: 40%.

+ Khu vực thấp tầng: 40%.

- Hệ số sử dụng đất:

+ Khu vực cao tầng: 3,6.

+ Khu vực trung bình: 2,8.

+ Khu vực thấp tầng: 1,2

\* Đối với khu công cộng cấp đơn vị ở:

- Tầng cao trung bình: 3 tầng.

- Mật độ xây dựng trung bình: 40%.

- Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.

*d) Quy định về nguyên tắc kiểm soát phát triển khu công cộng:*



- 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.

*e) Quy định quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan khu công cộng:*

\* Quản lý về không gian kiến trúc:

- Đối với trục trung tâm hành chính chính trị: Được tổ chức hệ thống công trình có tầng cao trung bình với hình dáng đơn giản, chắc khỏe kết hợp với không gian xanh.

- Đối với trục trung tâm thương mại: Được tổ chức hệ thống công trình với hình khối hiện đại, có tầng cao từ 7- 9 tầng. Bố trí các cao ốc văn phòng, thương mại kết hợp các trục đi bộ.

- Đối với trục nhà vườn truyền thống, làng du lịch sinh thái: Được tổ chức hệ thống nhà thấp tầng kết hợp hậu cần du lịch, dịch vụ thương mại thành tổ hợp du lịch.

\* Quản lý về cảnh quan:

- Đối với vùng cảnh quan tự nhiên ven sông: Được khai thác hướng tiếp cận không gian từ sông vào, tổ chức không gian theo địa thế, chiều cao giảm dần từ đô thị - kiến trúc - sông.

- Đối với vùng cảnh quan tự nhiên ven sông: Được khai thác cây xanh ven sông Lạch Tray, phát triển du lịch sinh thái.

- Đối với vùng cảnh quan tự nhiên nội đồng: Được khai thác cảnh quan cây xanh tự nhiên kết hợp dịch vụ công cộng và cảnh quan nhân tạo bổ trợ.

- Đối với trục cảnh quan trung tâm hành chính chính trị: Được tổ chức trục cây xanh chính giữa khu trung tâm theo hai hướng:

+ Nội đô thị mới, đô thị cũ với sông.

+ Nội không gian nhân tạo với không gian tự nhiên ven sông.

- Đối với trục cảnh quan trung tâm thương mại: Được tổ chức một trục không gian nước kết nối không gian.

- Đối với trục cảnh quan nhà vườn truyền thống với du lịch sinh thái ven sông: Được tổ chức trục không gian cây xanh và kết nối khu du lịch sinh thái với sông nước.

*g) Quy định về hạ tầng kỹ thuật khu công cộng:*

- 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.

*h) Quy định về bảo vệ môi trường khu công cộng:*

- 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 chuyên hợp lý theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

**Điều 20. Quy định cụ thể về khu cây xanh - thể dục thể thao (TDTT)**

*a) Quy định về ranh giới khu cây xanh - TDTT:*

- Đối với khu cây xanh công viên - TDTT cấp thành phố.

+ Cây xanh ven sông Lạch Tray.

+ Cây xanh công viên Hồ Đôn Nghĩa thuộc phường Vĩnh Niệm

- Đối với khu cây xanh - TDTT cấp quận- khu ở:

+ Tại hồ Lâm Tường, Hồ Dư Hàng thuộc phường Dư Hàng Kênh

+ Tại Hồ Sen thuộc phường Trại Cau:

- Đối với khu cây xanh sân chơi cấp đơn vị ở:

+ Tại các đơn vị ở thuộc 14 phường trong quận.

*b) Quy định về quy mô diện tích đất khu cây xanh - TDTT:*

- Khu cây xanh công viên- thể dục thể thao: Diện tích là 112,5 ha

*c) Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị khu cây xanh - TDTT:*

- Đối với khu cây xanh công viên- thể dục thể thao cấp thành phố.

- Đối với khu cây xanh- thể dục thể thao cấp quận- khu ở.

- Đối với khu cây xanh sân chơi cấp đơn vị ở.

+ Tầng cao trung bình: 1 tầng.

+ Mật độ xây dựng trung bình: 5%.

+ Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần.

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.

*d) Quy định về nguyên tắc kiểm soát phát triển khu cây xanh - TDTT:*

- Kiểm soát, phát triển về sử dụng đất khu cây xanh - TDTT 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 - TDTT 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- TDTT phải tuân thủ theo các quy định về quy hoạch kỹ thuật khu cây xanh- TDTT.

- Việc xây dựng công trình trong các khu cây xanh - TDTT 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.

*e) Quy định về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan khu cây xanh - TDTT:*

- Quản lý về không gian kiến trúc :

+ Đối với không gian kiến trúc trong khu cây xanh - TDTT 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 - TDTT, 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 thắng, diện mạo tự nhiên. Hạn chế tối đa việc thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên của đô thị.

*g) Quy định về hạ tầng kỹ thuật khu cây xanh - TDTT:*

- 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.

*h) Quy định về bảo vệ môi trường khu cây xanh – TDTT:*

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

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

**Điều 21. Quy định cụ thể về khu di tích lịch sử tôn giáo**

*a) Quy định về ranh giới khu di tích lịch sử tôn giáo:*

- Đối với các khu di tích lịch sử tôn giáo: Trong ranh giới hiện tại của các khu di tích lịch sử tôn giáo ở các phường thuộc quận Lê Chân.

*b) Quy định về quy mô diện tích đất khu di tích lịch sử tôn giáo:*

- Đối với khu vực chung các khu di tích lịch sử tôn giáo: Diện tích 8,45 ha.

*c) Quy định về các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị khu di tích lịch sử tôn giáo:*

- Đối với khu vực chung các khu di tích lịch sử tôn giáo.

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.

*d) Quy định về nguyên tắc kiểm soát phát triển khu di tích lịch sử tôn giáo:*

- 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.

*e) Quy định về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan khu di tích lịch sử tôn giáo:*

- Đối với không gian kiến trúc cảnh quan trong khu di tích lịch sử tôn giáo phải 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 quy 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.

*g) 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.

*h) Quy định về bảo vệ môi trường khu di tích lịch sử tôn giáo:*

- 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 22. Quy định cụ thể về khu an ninh quốc phòng**

*a) Quy định về ranh giới khu an ninh quốc phòng:*

Đối với các khu an ninh quốc phòng: Tại khu vực phường Vĩnh Niệm.

*b) Quy định về quy mô diện tích đất khu an ninh quốc phòng:*

- Đối với các khu an ninh quốc phòng: Diện tích 7,24 ha.

*c) Quy định về các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị khu an ninh quốc phòng:*

- Đối với khu vực chung các khu an ninh quốc phòng:

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.

*d) Quy định về nguyên tắc kiểm soát phát triển khu an ninh quốc phòng:*

- 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.

*e) Quy định về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan khu an ninh quốc phòng:*

- 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.

*g) Quy định về hạ tầng kỹ thuật khu an ninh quốc phòng:*

- 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.

*h) Quy định về bảo vệ môi trường khu an ninh quốc phòng:*

- Trong các khu an ninh quốc phòng phải có vườn hoa, bãi đỗ xe và hệ thống vườn cây xanh bổ trợ.

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

### **Điều 23. Quy định cụ thể về hạ tầng kỹ thuật**

#### **1. Giao thông:**

- 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 rãnh riêng cho người khuyết tật và khiếm thị.

- Hệ thống giao thông trên địa bàn quận như sau:

+ Mặt cắt 1-1: Là mặt cắt các tuyến đường phố có B nền=12,00m.

Tuyến đường phố Lam Sơn, Nguyễn Hồng, Cầu Cáp.

Tuyến đường phố Cát Cụt.

Tuyến đường phố Vũ Chí Thắng và các tuyến kết nối trong khu vực.

+ Mặt cắt 2-2: Là mặt cắt các tuyến đường phố có B nền=13,00m.

Tuyến đường phố Mê Linh từ đường Tô Hiệu đến đường Nguyễn Đức Cảnh.

Tuyến đường phố liên kết khu vực phường Lam Sơn.

Tuyến đường phố Miếu Hai Xã, đường Thuyết, đường Đông Trà, đường Đại học Dân Lập, đường Thiên Lô...

+ Mặt cắt 3-3: Là mặt cắt các tuyến đường phố có B nền=13,50m.

+ Mặt cắt 4-4: Là mặt cắt các tuyến đường phố có B nền=15,00m.

+ Mặt cắt 5-5 và 6-6: Là mặt cắt các tuyến đường phố có B nền=17,50m.

+ Mặt cắt 7-7 và 8-8: Là mặt cắt các tuyến đường phố có B nền=18,00m.

+ Mặt cắt 9-9: Là mặt cắt các tuyến đường phố có B nền=18,25m.

+ Mặt cắt 10-10: Là mặt cắt các tuyến đường phố có B nền=19,25m.

+ Mặt cắt 11-11: Là mặt cắt các tuyến đường phố có B nền=20,00m.

+ Mặt cắt 12-12: Là mặt cắt các tuyến đường phố có B nền=24,00m.

+ Mặt cắt 13-13: Là mặt cắt các tuyến đường phố có B nền=20,50m.

+ Mặt cắt 14-14: Là mặt cắt các tuyến đường có B nền=23,00m.

+ Mặt cắt 15-15: Là mặt cắt các tuyến đường phố có B nền=24,00m.

+ Mặt cắt 16-16: Là mặt cắt các tuyến có B nền=25,00m.

+ Mặt cắt 17-17: Là mặt cắt tuyến đường phố chính Tôn Đức Thắng từ ngã tư An Dương đến cầu An Dương có B nền=28,00m.

+ Mặt cắt 18-18: Là mặt cắt tuyến đường sắt Hà Nội - Hải Phòng đoạn đi qua địa bàn quận Lê Chân, B nền=28,50m(gồm hệ thống cầu dẫn đi trên cao và hệ thống đường gom hai bên).

+ Mặt cắt 19-19: Là mặt cắt tuyến đường chính có B nền=30,00m.

+ Mặt cắt 19' - 19': Là mặt cắt tuyến đường chính có B nền=32,50m.

+ Mặt cắt 20-20: Là mặt cắt tuyến đường trục chính nối cầu Quay. - Trần Nguyên Hãn - Lạch Tray có B nền=35,00m.

+ Mặt cắt 21 - 21 và 22 - 22: Là mặt cắt tuyến đường trục chính có B nền=36,00m.

+ Mặt cắt 23 - 23: Là mặt cắt tuyến đường có B nền= 14,50m.

+ Mặt cắt 24 - 24: Là tuyến đường ven sông Lạch Tray đoạn từ đường Nguyễn Văn Linh - Cầu Rào 2 có B nền=32,50m.

+ Mặt cắt 25 - 25: Là mặt cắt tuyến đường trục chính Hồ Sen - cầu Rào 2 đoạn từ sông Lạch Tray (cầu Rào 2) đến khách sạn Công Đoàn có B nền=46,00m.

+ Mặt cắt 26 - 26: Là mặt cắt tuyến đường trục chính đô thị(đường ngân hàng thế giới WB) đi qua địa bàn quận Lê Chân có B nền=50,50m.

+ Mặt cắt 27 - 27: Là mặt cắt tuyến đường trục chính Nguyễn Văn Linh có B nền=54,00m.

## 2. Cao độ nền (cao độ Hải đồ):

- Các khu vực dân cư hiện có: nâng dần cốt nền đạt +4,2m đến +4,5m.

- Khu vực xây dựng mới: Cao độ nền xây dựng từ +4,2m đến +4,5m.

## 3. Thoát nước mưa:

### a) Các hồ điều hoà:

- Hồ Sen diện tích 1,7ha.

- Hồ Lâm Tường diện tích 2,0ha.

- Hồ Du Hàng diện tích 7,0ha.

- Hồ Đôn Nghĩa diện tích 22,5ha.

- Các hồ được kè mái, làm đường quản lý và tuyến cống bao thu gom nước thải xung quanh.

### b) Các kênh thoát nước:

- Kênh thoát nước Tây Nam, chiều rộng trung bình B=25m.



- Kênh An Kim Hải có chiều rộng trung bình  $B=12m$ .
- Kênh Ba Tổng (dọc đường Thiên Lô) có chiều rộng trung bình  $B=18m$ .
- Khoảng cách bảo vệ hành lang các tuyến mương tối thiểu mỗi bên 5m (tính từ mép mương).

*c) Các trạm bơm nước:*

- Trạm bơm nước mưa gồm: Trạm bơm Vĩnh Niệm, trạm bơm hồ Đôn Nghĩa và trạm bơm Ba Tổng.

*d) Đê sông Lạch Tray:*

- Tuyến đê qua khu vực Quận được nắn chỉnh theo Dự án đầu tư xây dựng công trình kiên cố hoá tuyến đê tả sông Lạch Tray từ cầu An Đồng đến Cầu Rào, cao trình đỉnh đê đến giai đoạn 2025 là +6,5m đến +7,0m (Cao độ Hải đồ).

4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

*a) Thoát nước thải*

- Trạm xử lý nước thải trong khu vực:
  - + Trạm xử lý nước thải Vĩnh Niệm, diện tích sử dụng là 13,5Ha; công suất xử lý cho các quận Ngô Quyền; Lê Chân; Hồng Bàng giai đoạn 1  $Q=36.000m^3/ngđ$ .
  - Tổng khối lượng nước thải phát sinh :  $Q= 67.500 m^3/ngày đêm$ .
  - Các cống thoát nước trên các trục đường đô thị có kích thước từ D300 đến D1200mm.
  - Các trạm bơm cố định hoặc lưu động:
    - Tổng số gồm có 10 trạm bơm, trong đó
    - + 03 trạm bơm hiện hữu gồm trạm bơm Cống Luôn, Hồ Sen và hồ Lâm Tường.
    - + 07 trạm bơm xây dựng mới gồm: 01 trạm bơm Đur Hàng; 01 TB tại phường Đur Hàng Kênh; 02 trạm tại khu vực phường Kênh Dương và 03 tại khu vực phường Vĩnh Niệm.
  - Quy định xả thải:
    - + 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.
    - + Nước thải sinh hoạt sau khi xử lý phải đạt cột B theo QCVN 14:2008/BTNMT – thoát nước thải đô thị trước khi xả thải vào nguồn tiếp nhận.

*b) Vệ sinh môi trường*

- Rác thải được phân loại ngay tại nguồn phát sinh.

- Quản lý chất thải rắn theo nguyên tắc 3R (giảm thiểu, tái sử dụng và tái chế).
- Xây dựng trạm trung chuyển CTR(ga rác), diện tích 3.100m<sup>2</sup>, vị trí gần khu vực nghĩa trang Góc Găng.
- Thu gom, vận chuyển CTR:
  - + Giai đoạn đầu: Rác thải sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý Trảng Cát.
  - + Giai đoạn sau: Rác thải sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý CTR của thành phố (khu xử lý CTR Đồng Văn thuộc huyện An Dương hoặc khu xử lý CTR Trần Dương thuộc huyện Vĩnh Bảo).

#### 5. Nghĩa trang:

- Giai đoạn đầu: các nghĩa trang Góc Găng, nghĩa trang Hải Ninh, nghĩa địa Vạn Long, nghĩa Đại Đạo không mở rộng đồng thời trồng cây xanh cách ly xung quanh.
- Sau năm 2025: Dần từng bước di chuyển các nghĩa trang ra khỏi khu đô thị.

#### 6. Cấp nước.

##### a) Công trình kỹ thuật sản xuất nước:

- Nhà máy nước An Dương công suất  $Q=200.000$  m<sup>3</sup>/ngđ.
- Tổng nhu cầu dùng nước của Quận:  $Q_{ML} = 75.000,0$  m<sup>3</sup>/ngđ.

##### b) Hệ thống phân phối nước:

- Các tuyến ống chuyên tải có đường kính từ  $\Phi 600$  đến  $\Phi 700$ .
- Các tuyến ống chính có đường kính từ  $\Phi 300$  đến  $\Phi 400$ .

#### 7. Cấp điện.

##### a) Các công trình cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Các trạm biến áp, tủ phân phối điện.
- + Trạm biến áp 110/22kV Lê Chân là nguồn cấp chính cho quận.
- + Trạm biến áp xây mới sử dụng loại kiốt (biến thế phân phối hợp bộ) hoặc trạm xây.
- + Toàn bộ khu vực được cấp điện trực tiếp từ trạm dân dụng 22/0,4kV, bán kính phục vụ mỗi trạm từ 250-300m.
- Hệ thống đường dây dẫn điện;
- + Tuyến điện 110kV Đồng Hòa – Đình Vũ, rẽ nhánh đi trạm 110kV Lạch Tray.

+ Các tuyến cáp ngầm 22kV xuất tuyến từ trạm biến áp 110kV cấp nguồn cho các trạm phụ tải dân dụng.

- Cột và đèn chiếu sáng.

+ Mạng chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống điện sinh hoạt 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 đường được bố trí lắp đặt một bên với mặt cắt nhỏ hơn 11,5m và lắp đặt hai bên với mặt cắt đường lớn hơn 11,5m. Dùng loại cột thép mạ nhôm kẽm nóng bất giác côn liền cần đơn kết hợp với loại đèn Led tiết kiệm điện có công suất 90-150W.

+ Đối với các tuyến đường giao thông có dải phân cách ở giữa (>1m), đèn đường được bố trí ở giữa và dùng loại cột thép mạ nhôm kẽm nóng bất giác côn liền cần kép kết hợp với loại đèn Led tiết kiệm điện có công suất 90-150W.

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

**Điều 24.** Cơ quan quản lý khai thác và sử dụng các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị được thu và sử dụng tiền sử dụng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, lệ phí và các khoản phụ thu theo quy định của Bộ Tài chính vào các mục đích quản lý duy trì và nâng cấp các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị.

## **Phần II**

### **CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG, CÁC YÊU CẦU CỤ THỂ VỀ KỸ THUẬT ĐỐI VỚI TỪNG TUYẾN ĐƯỜNG, PHẠM VI BẢO VỆ, HÀNH LANG AN TOÀN CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ CÔNG TRÌNH NGẦM.**

#### **Điều 25. Quy định cụ thể về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng**

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

*a) Các công trình vượt sông:*

- Cầu Quay nối quận Hồng Bàng với quận Lê Chân (cụm hệ thống Cầu Quay).
- Cầu An Dương nối huyện An Dương với quận Lê Chân.
- Cầu An Đồng trên tuyến đường trục chính Nguyễn Văn Linh.
- Cầu Rào II nối đường Hồ Sen - cầu Rào 2 với đường Phạm Văn Đồng - quận Dương Kinh.
- Cầu Niệm nối đường trục chính Trần Nguyên Hãn (quận Lê Chân) với đường trục chính Trường Chinh (quận Kiến An).
- Cầu Niệm 2 trên tuyến đường trục chính đô thị (đường WB).

- Cầu mới qua sông Lạch Tray nối khu vực phường Vĩnh Niệm với phường Đồng Hòa (quận Kiến An).

- Cầu mới qua hồ Đôn Nghĩa nối với đường trục đô thị quận Dương Kinh.

- Hành lang bảo vệ công trình cầu được qui định tại Nghị định số 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.

*b) Các công trình kỹ thuật đầu mối giao thông:*

- Giao thông đường sắt:

+ Đường sắt: đường sắt quốc gia đoạn đi qua địa bàn quận là đường đôi và đi trên cao bằng hệ thống cầu dẫn.

- Đường sắt đô thị: Qua địa bàn quận Lê Chân có 02 tuyến đường sắt đô thị ngầm.

+ Tuyến số 01: Chạy ngầm dưới lòng đường Trần Nguyên Hãn, Tô Hiệu, Lê Lợi, chiều dài L= 2.900m.

+ Tuyến số 02: Chạy ngầm dưới lòng đường trục chính đô thị(đường WB), chiều dài L= 2.800m.

- Các nút giao thông:

+ Cải tạo mở rộng nút giao thông chợ Cột Đèn, ngã tư An Dương, nút ngã ba chợ Đôn Niệm, nút ngã ba đường Hàng Kênh với đường Tô Hiệu.

+ Cải tạo nút đầu cầu Quay.

+ Xây dựng mới nút đầu cầu Niệm, nút giao đường Trần Nguyên Hãn với đường cầu Quay - Lạch Tray, nút giao đường Hồ Sen - Cầu Rào 2 với đường Tô Hiệu.

+ Xây dựng mới nút giao đường Nguyễn Văn Linh với đường Hồ Sen - Cầu Rào 2, nút giao đường Hồ Sen - Cầu Rào 2 với đường trục chính đô thị, nút giao đường trục chính của phường Vĩnh Niệm và đường trục chính đô thị.

- Bãi đỗ xe ô tô:

+ Xây mới các điểm đỗ xe với tổng diện tích: S=82.065m<sup>2</sup>.

+ Các bãi đỗ xe ngoài trời phải xây dựng ngầm, cao tầng. Khuyến khích các dự án xây dựng các công trình công cộng, các khu thương mại, nhà ở cao tầng phải xây bãi đỗ xe ngầm, cao tầng.

2. Phạm vi bảo vệ giao thông đô thị:

- Đường đô thị được giới hạn bởi chỉ giới đường đỏ(lộ giới), bao gồm: lòng đường, các dải phân cách và vỉa hè.

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

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào chỉ giới xây dựng, tính chất của các công trình, tầng cao trung bình của công trình:

+ Mặt cắt 1 - 1, lộ giới 12,0m:

Bề rộng nền đường : B nền = 12m.

Lòng đường xe chạy : B mặt = 6m.

Via hè : B hè =  $3 \times 2 = 6$ m.

+ Mặt cắt 2 - 2, lộ giới 13,0m:

Bề rộng nền đường : B nền = 13m.

Lòng đường xe chạy : B mặt = 7m.

Via hè : B hè =  $3 \times 2 = 6$ m.

+ Mặt cắt 3 - 3, lộ giới 13,5m:

Bề rộng nền đường : B nền = 13,5m.

Lòng đường xe chạy : B mặt = 7,5m.

Via hè : B hè =  $3 \times 2 = 6$ m.

+ Mặt cắt 4 - 4, lộ giới 15,0m:

Bề rộng nền đường : B nền = 15,0m.

Lòng đường xe chạy : B mặt = 9,0m.

Via hè : B hè =  $3 \times 2 = 6$ m.

+ Mặt cắt 5 - 5, lộ giới 17,5m:

Bề rộng nền đường : B nền = 17,5m.

Lòng đường xe chạy : B mặt = 11,5m.

Via hè : B hè =  $3 \times 2 = 6$ m.

+ Mặt cắt 6 - 6, lộ giới 17,5m:

Bề rộng nền đường : B nền = 17,5m.

Lòng đường xe chạy : B mặt = 11,5m.

Via hè : B hè =  $3 \times 2 = 6,0$ m.

+ Mặt cắt 7 - 7, lộ giới 18,0m:

Bề rộng nền đường : B nền = 18,0m.

Lòng đường xe chạy : B mặt = 9m.

Via hè : B hè =  $4,5 \times 2 = 9$ m.

+ Mặt cắt 8 - 8, lộ giới 18,0m:

Bề rộng nền đường : B nền = 18,0m.  
 Lòng đường xe chạy : B mặt = 10,5m.  
 Vía hè : B hè =  $3,75 \times 2 = 7,5$ m.  
 + Mặt cắt 9 - 9, lộ giới 18,25m:  
 Bề rộng nền đường : B nền = 18,25m.  
 Lòng đường xe chạy : B mặt = 11,25m.  
 Vía hè : B hè =  $3,5 \times 2 = 7,0$ m.  
 + Mặt cắt 10 - 10, lộ giới 19,25m:  
 Bề rộng nền đường : B nền = 19,25m.  
 Lòng đường xe chạy : B mặt = 11,25m.  
 Vía hè : B hè =  $4 \times 2 = 8,0$ m.  
 + Mặt cắt 11 - 11, lộ giới 20,0m:  
 Bề rộng nền đường : B nền = 20,0m.  
 Lòng đường xe chạy : B mặt = 10,0m.  
 Vía hè : B hè =  $5 \times 2 = 10$ m.  
 + Mặt cắt 12 - 12, lộ giới 24,0m:  
 Bề rộng nền đường : B nền = 24,0m.  
 Lòng đường xe chạy : B mặt = 14m.  
 Vía hè : B hè =  $5 \times 2 = 10,0$ m.  
 + Mặt cắt 13 - 13, lộ giới 20,5m:  
 Bề rộng nền đường : B nền = 20,5m.  
 Lòng đường xe chạy : B mặt = 10,5m.  
 Vía hè : B hè =  $5 \times 2 = 10$ m.  
 + Mặt cắt 14 - 14, lộ giới 23,0m:  
 Bề rộng nền đường : B nền = 23,0m.  
 Lòng đường xe chạy : B mặt = 14m.  
 Vía hè : B hè =  $4,5 \times 2 = 9$ m.  
 + Mặt cắt 15 - 15, lộ giới 24,0m:  
 Bề rộng nền đường : B nền = 24m.  
 Lòng đường xe chạy : B mặt = 15m.  
 Vía hè : B hè =  $4,5 \times 2 = 9$ m.

+ Mặt cắt 16 - 16, lộ giới 25,0m:

Bề rộng nền đường : B nền = 25m.

Lòng đường xe chạy : B mặt = 15m.

Via hè : B hè =  $5 \times 2 = 10$ m.

+ Mặt cắt 17 - 17, lộ giới 28,0m:

Bề rộng nền đường : B nền = 28m.

Lòng đường xe chạy : B mặt = 18m.

Via hè : B hè =  $5 \times 2 = 10$ m.

+ Mặt cắt 18 - 18, lộ giới 28,5m:

Bề rộng nền đường : B nền = 28,5m.

Lòng đường xe chạy : B mặt =  $6 \times 2 = 12$ m.

Đường sắt trên cao : B tàu = 10,5m.

Via hè : B hè =  $3 \times 2 = 6$ m.

+ Mặt cắt 19 - 19, lộ giới 30,0m:

Bề rộng nền đường : B nền = 30m.

Lòng đường xe chạy : B mặt =  $7,5 \times 2 = 15$ m.

Giải phân cách giữa : B pc = 5m.

Via hè : B hè =  $5 \times 2 = 10$ m.

+ Mặt cắt 19' - 19', lộ giới 32,5m:

Bề rộng nền đường : B nền = 32,5m.

Lòng đường xe chạy : B mặt =  $11,25 \times 2 = 22,5$ m.

Via hè : B hè =  $5 \times 2 = 10$ m.

+ Mặt cắt 20 - 20, lộ giới 35,0m:

Bề rộng nền đường : B nền = 35m.

Lòng đường xe chạy : B mặt =  $11,5 \times 2 = 23$ m.

Giải phân cách giữa : B pc = 2m

Via hè : B hè =  $5 \times 2 = 10$ m.

+ Mặt cắt 21 - 21, lộ giới 36,0m:

Bề rộng nền đường : B nền = 36m.

Lòng đường xe chạy : B mặt =  $7,5 \times 2 = 15$ m.

Giải phân cách giữa : B pc = 5m

Via hè : B hè =  $8 \times 2 = 16\text{m}$ .

+ Mặt cắt 22 - 22, lộ giới 36,0m:

Bề rộng nền đường : B nền = 36,0m.

Lòng đường xe chạy : B mặt =  $11,5 \times 2 = 23,0\text{m}$ .

Giải phân cách giữa : B pc = 3m

Via hè : B hè =  $5 \times 2 = 10,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt 23 - 23, lộ giới 14,5m:

Bề rộng nền đường : B nền = 14,5m.

Lòng đường xe chạy : B mặt = 7,5m.

Via hè : B hè =  $4 + 3 = 7,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt 24 - 24, lộ giới 32,5m:

Bề rộng nền đường : B nền = 32,5m.

Lòng đường xe chạy : B mặt =  $10,5 \times 2 = 21\text{m}$ .

Giải phân cách giữa : B pc = 1,5m.

Via hè : B hè =  $5 \times 2 = 10\text{m}$ .

+ Mặt cắt 25 - 25, lộ giới 46,0m:

Bề rộng nền đường : B nền = 46m.

Lòng đường xe chạy : B mặt =  $11,5 \times 2 = 23\text{m}$ .

Giải phân cách giữa : B pc = 3m.

Via hè : B hè =  $10 \times 2 = 20\text{m}$ .

+ Mặt cắt 26 - 26 (đường trục chính đô thị WB), lộ giới 50,5m:

Bề rộng nền đường : B nền = 50,5m.

Lòng đường xe chạy : B mặt =  $11,25 \times 2 + 6 \times 2 = 34,5\text{m}$ .

Giải phân cách giữa : B pc =  $1,5 \times 3 = 4,5\text{m}$ .

Via hè : B hè =  $7,5 \times 2 = 15\text{m}$ .

+ Mặt cắt 27 - 27 (đường Nguyễn Văn Linh), lộ giới 54,0m:

Bề rộng nền đường : B nền = 54,0m.

Lòng đường xe chạy : B mặt =  $11,25 \times 2 + 6 \times 2 = 34,5\text{m}$ .

Giải phân cách giữa : B pc =  $1,5 \times 2 + 2,5 = 5,5\text{m}$ .

Via hè : B hè =  $7 \times 2 = 14\text{m}$ .



## **Điều 26. Đường đô thị được sử dụng và khai thác vào các mục đích sau đây**

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

2. Để bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị như: cấp điện, cấp điện chiếu sáng, cung cấp năng lượng, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, các trạm đỗ xe, các thiết bị an toàn giao thông.

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

4. Để sử dụng tạm thời trong các trường hợp khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép:

a) Quầy sách báo, buồng điện thoại công cộng.

b) Các dịch vụ công cộng.

c) Tập kết, trung chuyển vật liệu xây dựng.

d) Biển báo, bảng tin, quảng cáo.

e) Trông giữ các phương tiện giao thông.

g) Tổ chức các hoạt động văn hoá, xã hội, tuyên truyền.

## **Điều 27. Quy định cụ thể về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm**

1. Quy định chung về công trình kỹ thuật ngầm:

a) *Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng ngầm:*

- Đối với khu vực đô thị cũ: cải tạo, hạ ngầm đường dây đi nổi. Từng bước xây dựng hệ thống tuynen, hào, cống, bể cấp

- Đối với khu vực xây mới: phải xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm, đồng bộ với hệ thống giao thông.

b) *Quy định về hệ thống tuynen, hào, cống, bể cấp:*

- Hệ thống hạ tầng ngầm phải đảm bảo tính hệ thống, đồng bộ, liên hoàn, thuận tiện đáp ứng các yêu cầu về kỹ thuật.

- Các tuynen chính cấp đô thị: chứa các đường ống có kích thước lớn, điện cao thế, đường ống cấp nước, viễn thông phải đảm bảo kích thước cho người hoặc máy móc đi lại thuận tiện trong quá trình vận hành, sửa chữa.

- Các tuynen nhánh xây dựng dọc theo các trục đường chính đến đường phân khu vực. Các tuyến cống bể cấp phục vụ nhu cầu dọc theo tuyến đường phải được xây dựng đồng bộ với các đường giao thông khi xây mới hoặc khi cải tạo tuyến phố.

2. Quy định về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

a) *Hệ thống cấp điện:*

- Tuyến đường điện 110kV và trạm 110kV Lê Chân phải đảm bảo hành lang an toàn theo nghị định số 81/2009/NĐ-CP.

- Hệ thống cáp điện đi ngầm trong lòng đất, đi song song với nhau hoặc đi với công trình kỹ thuật khác, phải đảm bảo khoảng cách an toàn theo quy định tại quy phạm trang bị điện và các quy định khác của luật pháp liên quan.

*b) Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải:*

- Hệ thống cống thoát nước mưa, nước thải phải đặt song song với các tuyến phố.

- Khi hệ thống cống thoát nước mưa, nước thải song song với các đường ống áp lực và các đường ống kỹ thuật khác thì khoảng cách giữa mặt ngoài của đường ống phải đảm bảo từ 0,5m đến 2m.

- Độ sâu chôn ống nhỏ nhất đối với đỉnh ống qui định như sau:

+ Đối với các ống có đường kính  $\leq 300\text{mm}$  đặt ở khu vực không có xe cơ giới qua lại là 0,3m.

+ Ở chỗ có xe cơ giới qua lại là 0,7m. Trong trường hợp đặc biệt khi chiều sâu ống nhỏ hơn 0,7m thì phải có biện pháp bảo vệ ống.

- Khoảng cách an toàn về môi trường từ các công trình xử lý và trạm bơm nước thải tới ranh giới xây dựng nhà ở, công cộng thương mại là 30m.

*c) Hệ thống cấp nước:*

- Đường ống cấp nước phải đặt song song với các tuyến phố.

- Hệ thống đường ống dẫn và phân phối nước có phạm vi bảo vệ tối thiểu cách thành ống mỗi bên 0,5m.

- Độ sâu chôn ống dưới đất phải được xác định theo tải trọng bên ngoài, độ bền của ống, ảnh hưởng của nhiệt độ bên ngoài và các điều kiện khác, trong trường hợp thông thường có thể lấy như sau:

+ Với đường ống đến 300mm chôn sâu không nhỏ hơn 0,7m tính từ mặt đất đến đỉnh ống.

+ Với đường ống lớn hơn 300mm chôn sâu không nhỏ hơn 1,0m tính từ mặt đất đến đỉnh ống.

**3. Quy định về đấu nối công trình hạ tầng kỹ thuật:**

- 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.

- Quy 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.

### **Phần III**

#### **CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ NGUYÊN TẮC TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN ĐỐI VỚI TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH, KHÔNG GIAN MỞ, ĐIỂM NHẤN, CÔNG VIÊN CÂY XANH.**

**Điều 28. Quy định cụ thể về nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính, điểm nhấn**

a) 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.

b) 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

c) 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.

d) 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.

e) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính, điểm nhấn cần phải bảo đảm các nguyên tắc kiểm soát phát triển đối với kiến trúc công trình trong khu vực.

**Điều 29. Quy định cụ thể về nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với không gian mở, công viên cây xanh**

a) 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.

b) 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 khu vực sông, kênh rạch, xung quanh hồ trong đô thị... đặc biệt phải giữ được tính đặc trưng, mỹ quan môi trường đô thị và đảm bảo phát triển bền vững.

c) 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

d) 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...).

e) 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 30.** 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.

**Điều 31.** Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2025 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1931../QĐ-UBND ngày 03../10../2013 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

