

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN AN DƯƠNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 132 /QĐ-UBND

An Dương, ngày 23 tháng 01 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất giao cho công dân làm nhà ở điểm 2B mở rộng để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại xã An Hưng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN AN DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Văn bản số 117/UBND-QH ngày 09/01/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc thực hiện việc phê duyệt quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Công văn số 4451/VP-QH ngày 18/9/2018 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khu đất giao cho công dân làm nhà ở điểm 2B mở rộng xã An Hưng, huyện An Dương;

Căn cứ Quyết định số 3435/QĐ-UBND ngày 25/12/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc bổ sung Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 huyện An Dương;

Căn cứ Quyết định số 3438/QĐ-UBND ngày 19/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương về việc phê duyệt nhiệm vụ - dự toán chi phí khảo sát, lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất giao cho công dân làm nhà ở điểm 2B mở rộng để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại xã An Hưng, huyện An Dương;

Căn cứ Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất giao cho công dân làm nhà ở điểm 2B mở rộng để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại xã An Hưng, huyện An Dương do Công ty cổ phần kiến trúc xây dựng Nhà Xanh lập;

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của Phòng Kinh tế & Hạ tầng tại Tờ trình số 07/TTr-KTHT ngày 25/01/2019 về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất giao cho công dân làm nhà ở điểm



2B mở rộng để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại xã An Hưng, huyện An Dương,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất giao cho công dân làm nhà ở điểm 2B mở rộng để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại xã An Hưng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất giao cho công dân làm nhà ở điểm 2B mở rộng để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại xã An Hưng, huyện An Dương.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô diện tích điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Khu đất tại điểm 2B mở rộng, xã An Hưng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

Khu vực nghiên cứu có phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp giáp tuyến đường nhựa, mặt cắt 19 m.
- Phía Nam giáp giáp tuyến đường nhựa, mặt cắt 12 m.
- Phía Đông giáp giáp tuyến đường nhựa, mặt cắt 12 m.
- Phía Tây giáp giáp tuyến đường nhựa, mặt cắt 12 m.

Tổng diện tích nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch là: 2.279,3 m².

3. Tính chất, chức năng quy hoạch: Là khu đất giao cho công dân làm nhà ở điểm 2B mở rộng điều chỉnh để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại xã An Hưng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

4. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

CƠ CẤU CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

Theo quy hoạch chi tiết khu đất giao cho công dân làm nhà ở điểm 2B mở rộng xã An Hưng được Sở Xây dựng và Viện Quy hoạch chấp thuận tháng 5/2004					Điều chỉnh cục bộ kỳ này					
Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Tầng cao xây dựng (tầng)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Tầng cao xây dựng (tầng)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chênh lệch DT (m ²) Tăng (+) Giảm (-)
MT-MG	Đất nhà trẻ mẫu giáo	2.5	2.274,8	100	LK	Đất ở liên kế	5	2.279,3	100	+ 4,5

Lý do tăng diện tích: Căn cứ số liệu thống kê thực tế đối với lô đất NT-MG nêu trên lô đất có diện tích 2.279,3 m² tăng 4,5m² do sai số thống kê diện tích.

BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Số lô	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số thứ tự lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
LK	Đất ở liên kế từ lô L1 đến lô L25	25	80,9	5	4,0	Lô L1	97,7	2.279,3	100
			86,4	5	4,3	Từ lô L2 đến lô L6	84,0		
			82,6	5	4,1	Lô L7	93,5		
			84,3	5	4,2	Từ lô L8 đến lô L 12	89,2		
			84,8	5	4,2	Từ lô L13 đến lô L17	88,0		
			82,4	5	4,1	Lô L18	93,9		
			83,9	5	4,2	Lô L19	90,2		
			80,5	5	4,0	Lô L20	98,8		
			84,5	5	4,2	Lô L21	88,8		
			82,1	5	4,1	Lô L22	94,8		
			79,9	5	4,0	Lô L23	100,7		
			79,3	5	4,0	Lô L24	106,6		
			79,2	5	4,0	Lô L25	108,2		
Tổng								2.279,3	100



5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu đất được tổ chức thành 25 lô đất có mặt tiền từ 4 đến 6m, diện tích lô đất từ 84 m²/lô đến 108,2 m²/lô.
- Mặt tiền các lô đất đều tiếp giáp trực tiếp với đường giao thông.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Cao độ nền xây dựng: +2.3m đến +2.6m (cao độ Hải đồ). Hoặc +4,20m ÷ 4,50m (cao độ Hải Phòng).

6.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Tuyến đường theo quy hoạch có mặt cắt 1-1, trong đó:
 - + Lộ giới B= 19,0m
 - + Lòng đường 9,0 mx1=9,0m.
 - + Vía hè 5,0x2= 10,0m.
- Tuyến đường theo quy hoạch có mặt cắt 2-2 và 3-3, trong đó:
 - + Lộ giới B= 12,0m
 - + Lòng đường 6,0 mx1=6,0m.
 - + Vía hè 3,0x2= 6,0m.

6.3 Thoát nước mưa:

- Nguyên tắc thiết kế: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế thoát riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát nước: Toàn bộ lưu lượng nước được thu gom về hệ thống công BTCT D500-D800 hiện trạng chạy dọc theo tuyến đường giao thông sau đó thoát ra hệ thống công thoát nước chung của khu vực.

6.4. Cấp nước:

a. Tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước:

- Tiêu chuẩn dùng nước: Chất lượng nước theo tiêu chuẩn QCVN 01: 2009/BYT.

- Chỉ tiêu dùng nước:

+ Quy mô dân số: $D_s = 25$ (căn hộ) $\times 4$ (người/căn hộ) = 100 (người).

+ Cấp nước sinh hoạt : 180 lít/ng.đ(Q_{lk})

+ Nước rửa đường: tối thiểu 0,5 lít/m²-ngđ.

+ Nước tưới vườn hoa, công viên: tối thiểu 3 lít/m²-ngđ.

+ Nước dùng cho cứu hỏa: 10% tổng lượng nước trên.

- Bảng tổng hợp nhu cầu sử dụng nước toàn khu:

Stt	Chỉ tiêu	Ký hiệu	Đơn vị	Lưu lượng
1	Tổng lưu lượng cấp nước trung bình	Q_{tb}	m ³ /ngày	18,00
1.1	Nước cho khu nhà ở liền kề	Q_{lk}		18,00
2	Lượng nước thất thoát, rò rỉ (15% ΣQ)	Q_{rr}	đêm	2,70
Tổng	Lượng nước tính toán trong ngày	Q_{ml}		20,70

- Hệ số dùng nước không điều hòa ngày đêm: $k_{ngđ} = 1,3$

- Tổng lượng nước cấp vào mạng lưới :

+ Lưu lượng tính toán ngày dùng nước trung bình: $Q_{TB} = 20,70$ m³/ngđ.

+ Lưu lượng tính toán ngày dùng nước lớn nhất: $Q_{MAX} = 26,91$ m³/ngđ.

b. Giải pháp cấp nước :

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước Vật Cách đến (công suất $Q = 80.000$ m³/ngđ dự kiến nâng cấp đến năm 2025 tầm nhìn năm 2050).

- Mạng lưới đường ống:

+ Mạng lưới đường ống được thiết kế kết hợp mạng lưới vòng và mạng cụt, phân phối vào từng công trình đơn vị; bố trí kết hợp cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa cháy.

6.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước thải:

- Nguyên tắc thiết kế: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế thoát riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Mạng lưới thoát nước và hướng thoát: Nước thải được thu gom bằng hệ thống công tròn BTCT D300 mm, các tuyến ống đấu nối vào các hộ dân, các

khu nhà ở có đường kính D300 mm, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước thải của khu vực.

b. Vệ sinh môi trường:

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

- Sau khi được phân loại, rác thải sẽ được vận chuyển về trạm thu gom rác của khu vực.

6.6. Cấp điện:

- Xác định phụ tải:

+ Chỉ tiêu cấp điện cho khu nhà ở liên kế: 3 kW/hộ.

+ Chỉ tiêu cấp điện cho chiếu sáng đường 1 bên: 7,5kW/km.

- Bảng phụ tải điện toàn khu:

Stt	Chỉ tiêu	Ký hiệu	Đơn vị	Phụ tải
1	Chỉ tiêu cấp điện cho khu nhà ở liên kế	P_{lk}	kW	54,00
2	Chỉ tiêu cấp điện cho chiếu sáng, giao thông	P_{cs}		2,25
Tổng	Công suất tính toán	P_{tk}		56,25

- Công suất tính toán : $P_{tk} = 67,5$ KW (dự phòng 10% và tổn hao 10%).

- Giải pháp cấp điện: Nguồn điện được lấy từ trạm biến áp Đồng Hải 35(22)/0,4kV-400kVA đến.

Điều 2.

- Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất giao cho công dân làm nhà ở điểm 2B mở rộng để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại xã An Hưng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Các nội dung khác giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết khu đất giao cho công dân làm nhà ở điểm 2B mở rộng xã An Hưng được Sở Xây dựng và Viện Quy hoạch chấp thuận tháng 5/2004.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện An Dương, Ủy ban nhân dân xã An Hưng, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện và các đơn vị liên quan công bố công khai Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất giao cho công dân làm nhà ở điểm 2B mở rộng để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại xã An Hưng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng để quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2. Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất giao cho công dân làm nhà ở điểm 2B mở rộng để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại xã An Hưng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, do Công ty cổ phần kiến trúc xây dựng Nhà Xanh lập, được phê duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý theo quy hoạch. Công ty cổ phần kiến trúc xây

dụng Nhà Xanh chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu và thông tin trong hồ sơ đồ án về quy mô, phạm vi ranh giới, tỷ lệ, tọa độ của khu đất nằm trong khu vực có tính chất sử dụng là đất ở theo quy hoạch được duyệt đảm bảo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

3. Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch, Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ báo cáo Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện An Dương thẩm định, trình Ủy ban nhân dân huyện An Dương xem xét, giải quyết theo quy định.

4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chủ đầu tư có trách nhiệm triển khai các thủ tục tiếp theo quy định.

Điều 4. Chánh Văn phòng huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Hưng, Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện, Lãnh đạo các phòng, ban huyện có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Nơi nhận:

- TT HU;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Như Điều 4;
- Lưu VE/

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Trường Sơn