UỶ BAN NHÂN DÂN **QUẬN ĐỒ SƠN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆTNAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1142 /QĐ-UBND	*Đồ Sơn, ngày 30 tháng 7 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở tại phường Minh Đức, quận Đồ Sơn để đấu giá quyền sử dụng đất.

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN ĐỒ SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư 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 khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Quyết định số 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 23/7/2013 của UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quận Đồ Sơn đến năm 2025;

Căn cứ Thông báo số 230-TB/TU ngày 09/6/2021 của Thành ủy Hải Phòng thông báo ý kiến của Thường trực Thành ủy về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu nhà ở tại phường Minh Đức, quận Đồ Sơn;

Căn cứ Công văn số 4021/UBND-ĐC2 ngày 21/6/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án nhà ở tại tổ dân phố Đông Phong, phường Minh Đức, quận Đồ Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 09/7/2021 của Ủy ban nhân dân quận Đồ Sơn về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở tại phường Minh Đức, quận Đồ Sơn để đấu giá quyền sử dụng đất.

Căn cứ Công văn số 3232/SXD-QHKT ngày 26/7/2021 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc cho ý kiến về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở tại phường Minh Đức, quận Đồ Sơn để đấu giá quyền sử dụng đất.

Xét đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất quận tại Tờ trình số 23/TTr-TTPTQĐ ngày 27/7/2021 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở tại phường Minh Đức, quận Đồ Sơn để đấu giá quyền sử dụng đất và kết quả thẩm định, đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 16/TTr-QLĐT ngày 28/7/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở tại phường Minh Đức, quận Đồ Sơn để đấu giá quyền sử dụng đất, với những nội dung sau:

1. Tên đồ án, vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô, tính chất khu vực lập quy hoạch

- Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở tại phường Minh Đức, quận Đồ Sơn để đấu giá quyền sử dụng đất.

- Vị trí: Tổ dân phố Đông Phong, phường Minh Đức, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Đông Bắc giáp: Khu dân cư, Công ty Viễn thông Hải Phòng, đường điện 35kV và đường TL353 cũ;

+ Phía Tây Bắc giáp: Khu dân cư (giáp đường Quy hoạch có lộ giới 35m);

+ Phía Tây Nam giáp: Bờ mương và khu dân cư (giáp các đường Quy hoạch có lộ giới 35m);

+ Phía Nam giáp: Khu dân cư.

- Quy mô nghiên cứu quy hoạch: 13.170,75m^2 (khoảng 1,3ha).

- Tính chất, chức năng: Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Khu nhà ở tại phường Minh Đức, quận Đồ Sơn.

2. Các chỉ tiêu lập quy hoạch

2.1. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	5.233,13	39,73
2	Đất cây xanh	608,55	4,62
3	Đất hành lang an toàn đường điện 35kV	68,73	0,52
4	Đất bãi đỗ xe	133,06	1,01

5	Đất giao thông nội bộ	4.956,45	37,64
6	Đất giao thông đối ngoại theo quy hoạch	2.170,83	16,48
	Tổng cộng	**13.170,75**	**100,00**

- Mật độ xây dựng toàn khu: 40%

- Quy hoạch chi tiết phân lô sử dụng đất ở theo bảng sau:

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

STT	Ký hiệu	Loại đất	Số thứ tự lô đất	Diện tích (m^2)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tổng số lô đất
I	**Đất ở liền kế**			**5.233,13**				**79**
	LK1	**Đất ở liền kế**		**1.554,40**				
			1	62,40	5	100,0	5,00	
			2	60,00	5	100,0	5,00	
			3	60,00	5	100,0	5,00	
			4	60,00	5	100,0	5,00	
			5	60,00	5	100,0	5,00	
			6	60,00	5	100,0	5,00	
			7	60,00	5	100,0	5,00	
			8	60,00	5	100,0	5,00	
			9	60,00	5	100,0	5,00	
			10	60,00	5	100,0	5,00	
			11	60,00	5	100,0	5,00	
			12	60,00	5	100,0	5,00	**25**
			13	60,00	5	100,0	5,00	
			14	60,00	5	100,0	5,00	
			15	60,00	5	100,0	5,00	
			16	60,00	5	100,0	5,00	
			17	60,00	5	100,0	5,00	
			18	60,00	5	100,0	5,00	
			19	60,00	5	100,0	5,00	
			20	60,00	5	100,0	5,00	
			21	60,00	5	100,0	5,00	
			22	60,00	5	100,0	5,00	
			23	60,00	5	100,0	5,00	
			24	60,00	5	100,0	5,00	
			25	112,00	5	87,0	4,35	
	LK2	**Đất ở liền kế**		**1.133,11**				
			1	99,47	5	90,0	4,50	
			2	60,00	5	100,0	5,00	**18**
			3	60,00	5	100,0	5,00	
			4	60,00	5	100,0	5,00	
			5	60,00	5	100,0	5,00	

			6	60,00	5	100,0	5,00	
			7	60,00	5	100,0	5,00	
			8	60,00	5	100,0	5,00	
			9	60,00	5	100,0	5,00	
			10	60,01	5	100,0	5,00	
			11	60,63	5	100,0	5,00	
			12	68,73	5	100,0	5,00	
			13	54,48	5	100,0	5,00	
			14	55,23	5	100,0	5,00	
			15	55,97	5	100,0	5,00	
			16	56,71	5	100,0	5,00	
			17	68,35	5	100,0	5,00	
			18	73,53	5	100,0	5,00	
	LK3	**Đất ở liền kế**		**797,62**				
			1	64,38	5	100,0	5,00	
			2	50,00	5	100,0	5,00	
			3	50,00	5	100,0	5,00	
			4	50,00	5	100,0	5,00	
			5	50,00	5	100,0	5,00	
			6	70,33	5	100,0	5,00	
			7	65,15	5	100,0	5,00	
			8	66,70	5	100,0	5,00	
			9	50,00	5	100,0	5,00	
			10	50,00	5	100,0	5,00	
			11	50,00	5	100,0	5,00	
			12	50,00	5	100,0	5,00	
			13	67,63	5	100,0	5,00	
			14	63,43	5	100,0	5,00	
	LK4	**Đất ở liền kế**		**1.025,64**				
			1	84,93	5	100,0	5,00	
			2	81,05	5	100,0	5,00	
			3	87,91	5	100,0	5,00	
			4	84,49	5	100,0	5,00	
			5	83,13	5	100,0	5,00	
			6	81,76	5	100,0	5,00	
			7	80,39	5	100,0	5,00	
			8	79,02	5	100,0	5,00	
			9	77,65	5	100,0	5,00	
			10	76,28	5	100,0	5,00	
			11	74,04	5	100,0	5,00	
			12	66,58	5	100,0	5,00	
			13	68,41	5	100,0	5,00	
	LK5	**Đất ở liền kế**		**722,36**				
			1	65,81	5	100,0	5,00	
			2	75,71	5	100,0	5,00	

14

13

9

			3	85,62	5	100,0	5,00	
			4	95,53	5	90,0	4,50	
			5	95,16	5	90,0	4,50	
			6	94,00	5	90,0	4,50	
			7	65,96	5	100,0	5,00	
			8	64,91	5	100,0	5,00	
			9	79,66	5	100,0	5,00	
II	**Đất cây xanh, mặt nước**			**608,55**				
	CX1	**Đất cây xanh**		146,79	1	5	0,05	
	CX2	**Đất cây xanh**		91,72	1	5	0,05	
	CX3	**Đất cây xanh**		370,04	1	5	0,05	
III	**Đất hành lang an toàn lưới điện**			**68,73**				
	HLAT	**Đất hành lang an toàn lưới điện**		68,73	-	-	-	
IV	**Bãi đỗ xe**			**133,06**				
	P	**Bãi đỗ xe**		133,06	-	-	-	
V	**Đất giao thông nội bộ**			**4.956,45**				
VI	**Đất giao thông đối ngoại**			**2.170,83**				
TỔNG = I + II+III+IV+V				**13.170,75**				

2.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Không gian khu vực lập quy hoạch được tổ chức theo địa thế khu đất. Hệ giao thông nội bộ liên hoàn, mạch lạc, khai thác tốt các khu chức năng của đô thị, kết nối thuận tiện với tuyến đường 353c và đường quy hoạch phía Bắc của khu vực. Không gian cây xanh được bố trí theo 2 dạng:

Cây xanh tập trung dạng mảng: Là các vườn hoa trong khu quy hoạch tạo hình ảnh khu đô thị xanh, thân thiện.

Cây xanh dạng tuyến dải: Bố trí hệ thống cây xanh vỉa hè phù hợp với khí hậu và mặt cắt đường giao thông quy hoạch.

Kiến trúc trong khu vực quy hoạch là nhà liên kế, thiết kế theo phong cách hiện đại, khuyến khích sử dụng mái dốc dán ngói.

Cảnh quan phù hợp với cảnh quan chung trong khu vực, hài hoà với các khu dân cư xung quanh.

2.3. Thiết kế đô thị

- Công trình điểm nhấn theo các hướng, tầm nhìn: Không xác định.

- Chiều cao công trình:

* Quy định chung:

+ Cốt xây dựng: Từ +2,50 đến +2,70m (hệ cao độ lục địa)

+ Chiều cao xây dựng công trình, cốt sàn tầng 1, cốt trần tầng 1 của các công trình trong khu quy hoạch: Áp dụng thống nhất trong từng tuyến phố.

* Quy định cụ thể:

+ Chiều cao xây dựng công trình: Tối đa 05 tầng (tương đương tối đa 18,5m so với cốt nền xây dựng).

+ Cốt sàn tầng 1: Tối đa + 0,5m (so với cốt xây dựng).

+ Cốt trần tầng 1: Tối đa + 4,2m (so với cốt sàn tầng 1).

- Khoảng lùi tối thiểu đối với công trình xây dựng: Theo quy định về khoảng lùi tại "QCXDVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng": Tất cả các công trình trong khu vực lập quy hoạch đều có khoảng lùi tối thiểu so với lộ giới đường quy hoạch là 0,0m.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo: Sử dụng ngôn ngữ kiến trúc hiện đại kết hợp truyền thống, thống nhất trong toàn tuyến phố.

- Biển báo, biển quảng cáo: Sử dụng các biển báo, biển quảng cáo để cung cấp thông tin, hướng dẫn giao thông... Kết hợp yêu cầu thông tin chỉ dẫn với nghệ thuật đồ hoạ trang trí mang tính hiện đại.

- Màu sắc: Màu sắc công trình chủ đạo là màu sáng, nhẹ, nhã. Màu sắc chủ đạo thống nhất trong toàn khu.

- Ánh sáng: Các công trình khuyến khích thiết kế chiếu sáng ngày và đêm, sử dụng đèn led với ánh sáng trắng, ánh sáng vàng là chủ yếu. Yêu cầu: Chiếu sáng công trình không được ảnh hưởng tới người và phương tiện tham gia giao thông và tới các công trình lân cận.

- Hệ thống cây xanh mặt nước và quảng trường:

+ Hệ thống cây xanh: Hệ thống cây xanh của khu vực lập quy hoạch gồm 3 loại hình: Cây xanh công viên vườn hoa; cây xanh đường phố và cây xanh trong công trình.

+ Cây xanh phải phù hợp với điều kiện khí hậu, thời tiết địa phương ven biển. Đảm bảo tạo bóng mát, điều hòa vi khí hậu và hạn chế che khuất kiến trúc công trình, không ảnh hưởng tới hoạt động giao thông. Khuyến khích trồng kết hợp cây xanh với các loại hoa theo mùa để mùa nào cũng có loại hoa đặc trưng.

+ Mặt nước: Có thể bố trí mặt nước kết hợp trong khu cây xanh tập trung.

+ Quảng trường: Không bố trí quảng trường.

2.4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, môi trường

a) Giao thông

- Giao thông đối ngoại

+ Đường 353c, giáp khu đất về phía Đông Bắc: Lòng đường rộng 10,5m, hè đường bên dự án rộng 7,0m.

+ Đường quy hoạch phía Tây Bắc khu đất: Bề rộng lộ giới: 35,0m; lòng đường 15,0m; vỉa hè: 10,0m x 2 = 20m.

+ Đường quy hoạch phía Tây Nam khu đất: Bề rộng lộ giới: 35,0m; lòng đường 11,25m x2 = 22,5m; vỉa hè: 10,0m x 2 = 20m; dải phân cách = 2,5m.

- Giao thông nội bộ (mặt cắt 1-1):

+ Bề rộng lộ giới: Blg = 12,0 m;

+ Lòng đường: Bđ = 6,0 m;

+ Vỉa hè: Bh = 3,0m x 2 = 6,0m.

b Chuẩn bị kỹ thuật

- Cốt nền xây dựng: ≥ +2,30m

+ Cốt nền xây dựng tim đường từ +2,30 đến 2,60m;

+ Cốt nền xây dựng ô đất từ +2,50 đến +2,70m;

+ Độ dốc thiết kế san nền ô đất i = 0,2%. ÷ 0,5%.

- Thoát nước mưa

+ Hình thức: Tách riêng hoàn toàn thoát nước thải;

+ Hướng thoát nước: Thoát ra hệ thống thoát nước chung trên đường 353c về sông Họng;

+ Mạng lưới cống tròn bê tông cốt thép, đường kính từ D400 đến D1000. Độ sâu chôn cống tối thiểu 0,5m với cống chôn dưới lòng đường; tối thiểu 0,5m với cống chôn dưới hè đường, dải phân cách;

+ Hệ thống thu nước hai bên đường bằng các ga thu trực tiếp với khoảng cách hố ga từ 20 - 50m.

c) Cấp nước

- Nguồn cấp: Lấy từ đường ống cấp nước trên đường 353c (lấy từ nhà máy nước An Dương thông qua tuyến ống Φ400 trên đường 353).

- Đường ống cấp nước: Được thiết kế theo mạng vòng kết hợp mạng cụt để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục. Đường kính từ Φ75 đến Φ110, chất liệu được làm bằng HDPE, đỉnh cống cách nền xây dựng tối thiểu là 0,5m.

- Mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp cấp nước chữa cháy. Bố trí các trụ cứu hỏa, khoảng cách 150m/trụ.

d) Cấp điện và chiếu sáng đô thị

- Nguồn cung cấp: Sử dụng nguồn 22kV dự kiến từ trạm biến áp 110/22kV Đồ Sơn.

- Trạm biến áp: Dự kiến lắp 01 trạm biến áp 22/0,4kV với công suất 400kVA .

- Lưới điện 35kV hiện trạng được hạ ngầm dưới vỉa hè đường nội bộ; đường điện 22kV và 04kV trong dự án đi trong hộp kỹ thuật dưới vỉa hè.

- Lưới chiếu sáng đường: Trong dự án bố trí đèn đường một bên, dùng đèn chiếu sáng Sodium công suất 250w/bóng (hoặc đèn Led tiết kiệm điện, công suất 115W/đèn), cột đèn loại cột thép bát giác côn liền cần đơn, mạ nhúng kẽm nóng, chiều cao 8m. Khoảng cách tính toán giữa các cột đèn khoảng 30m/cột.

e) Thông tin liên lạc

- Hệ thống thông tin liên lạc của Dự án được nối ghép vào mạng viễn thông của quận Đồ Sơn.

- Mạng phân phối: Xây dựng các tuyến cáp thông tin đi ngầm với số lượng đôi: 20x2x0,5mm, 10x2x0,5mm phục vụ nhu cầu thông tin cho các hộ dân.

f) Vệ sinh môi trường

- Xử lý nước thải: Theo "Điều chỉnh quy hoạch chi tiết quận Đồ Sơn đến năm 2025", toàn bộ nước thải của khu đô thị được thu gom vào hệ thống cống trên đường 353c chảy vào tuyến cống dự kiến nằm trên tuyến đường quy hoạch có mặt cắt 35,0m phía Tây Bắc dự án và thoát vào Khu xử lý nước thải Sông Họng.

- Mạng lưới thu gom nước thải: Cống thu gom nước thải được tách riêng hoàn toàn. Cống thoát nước thải có đường kính từ D300 đến D400, cống được chôn ngầm dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường, độ sâu chôn cống đầu tiên, đỉnh cống cách cốt nền tối thiểu 0,7m.

- Rác thải trong khu vực Dự án sẽ được Công ty cổ phần Công trình công cộng và dịch vụ du lịch Hải Phòng thu gom và chuyển về bãi rác Đình Vũ để xử lý (Theo quy hoạch phân khu quận Đồ Sơn khu tập kết rác Bàng La, sau đó được chuyển đến khu xử lý chất thải tập trung liên khu vực: Tân Trào - Kiến Thụy để xử lý).

- Nghĩa trang: Mộ phần phát sinh trong khu vực sẽ được chôn cất tại nghĩa trang tập trung quận Đồ Sơn hoặc đưa về nghĩa trang tập trung của thành phố.

i) Đánh giá tác động môi trường chiến lược: Đầy đủ theo quy định (gồm phần thuyết minh và bản vẽ kèm theo).

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở tại phường Minh Đức, quận Đồ Sơn để đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở tại phường Minh Đức, quận Đồ Sơn để đấu giá quyền sử dụng đất là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Phòng Quản lý đô thị, Trung tâm phát triển quỹ đất và đơn vị tư vấn lập quy hoạch chịu trách nhiệm về những nội dung nghiên cứu và tính toán kinh tế - kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh và hồ sơ bản vẽ của Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở tại phường Minh Đức, quận Đồ Sơn để đấu giá quyền sử dụng đất được duyệt kèm theo Quyết định này.

- Giao Phòng Quản lý đô thị chủ trì, phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất quận, Ủy ban nhân dân phường Minh Đức và các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở tại phường Minh Đức, quận Đồ Sơn để đấu giá quyền sử dụng đất; kiểm tra, hướng dẫn xây dựng theo quy hoạch và Quy định quản lý kèm theo Quyết định này.

- Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND&UBND quận; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất quận; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Minh Đức; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- UBND thành phố; (để báo cáo)
- Sở Xây dựng;
- TT Quận ủy,
- TT HĐND quận;
- CT, các PCT UBND quận;
- Như Điều 4;
- Lưu: VT, QLĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN ĐỒ SƠN T. P HẢI PHÒNG

Thời gian ký: 30.07.2021 15:55:43 +07:00

Trần Khắc Kiên