

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
khu đất xen kẹt, nhỏ lẻ để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích  
làm nhà ở tại thôn Đồng Hải, xã An Hưng, huyện An Dương

**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 Quyết định số 1339/QĐ-UBND ngày 15/6/2018 của Ủy ban nhân dân  
thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2018 huyện An  
Dương;

Căn cứ Quyết định số 2472/QĐ-UBND ngày 14/9/2018 của Ủy ban nhân dân  
huyện An Dương về việc phê duyệt nhiệm vụ - dự toán chi phí khảo sát, lập quy  
hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất xen kẹt, nhỏ lẻ để đấu giá quyền sử dụng đất vào  
mục đích làm nhà ở tại thôn Đồng Hải, xã An Hưng, huyện An Dương;

Căn cứ Công văn số 4270/SXD-QHKT ngày 16/11/2018 của Sở Xây dựng  
thành phố Hải Phòng V/v cho ý kiến về Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu  
đất xen kẹt, nhỏ lẻ để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại thôn  
Đồng Hải, xã An Hưng, huyện An Dương;

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của Phòng Kinh tế & Hạ tầng tại Tờ trình  
số 86/TTr-KT&HT ngày 22/11/2018 về việc đề nghị phê duyệt Đồ án quy hoạch  
chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất xen kẹt, nhỏ lẻ để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục  
đích làm nhà ở tại thôn Đồng Hải, xã An Hưng, huyện An Dương,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất xen kẹt, nhỏ lẻ  
để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại thôn Đồng Hải, xã An  
Hưng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng với những nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án quy hoạch:** Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất xen  
kẹt, nhỏ lẻ để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại thôn Đồng  
Hải, xã An Hưng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

**2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô diện tích quy hoạch:**

- Vị trí lập quy hoạch: Tại thôn Đồng Hải, xã An Hưng, huyện An Dương,  
thành phố Hải Phòng.

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

- Phía Bắc giáp đường giao thông.
- Phía Tây giáp đường giao thông.
- Phía Đông giáp ruộng nước.
- Phía Nam giáp khu dân cư.

Quy mô:

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: 1.786,1m<sup>2</sup>.

**3. Tính chất, chức năng quy hoạch:** Là khu đất để đầu tư quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở.

**4. Quy hoạch sử dụng đất:**

**4.1. Quy hoạch sử dụng đất:**

**Bảng cân bằng sử dụng đất**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở	1.786,1	100,00
<b>TỔNG</b>		<b>1.786,1</b>	<b>100,00</b>

**Bảng thống kê các lô đất**

TT	KÍ HIỆU LÔ	DIỆN TÍCH LÔ (M <sup>2</sup> )	SỐ LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ X.D (%)	TỔNG D.T(M <sup>2</sup> )
1	L1	105,1	1	5	79,5	105,1
2	L2	105,1	1	5	79,5	105,1
3	L3	105,1	1	5	79,5	105,1
4	L4	105,1	1	5	79,5	105,1
5	L5	156,9	1	5	74,3	156,9
6	L6	156,3	1	5	74,4	156,3
7	L7	156,2	1	5	74,4	156,2
8	L8	165,7	1	5	73,6	165,7
9	L9	147,1	1	5	75,3	147,1
10	L10	142,1	1	5	75,8	142,1
11	L11	227,7	1	5	67,2	227,7
12	L12	106,9	1	5	79,3	106,9
13	L13	106,8	1	5	79,3	106,8
<b>TỔNG</b>			<b>13</b>			<b>1.786,1</b>

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

Khu vực xây dựng các công trình nhà ở đầu tư quyền sử dụng đất có kiến trúc đơn giản, hiện đại, phối hợp hình khối theo tổng thể khu vực. Khu này bao gồm 13 lô đất có tổng diện tích là 1.786,1m<sup>2</sup>.

**6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

**6.1 Quy hoạch cốt nền xây dựng:**

- Dự kiến san lấp có độ dốc cho phù hợp với địa hình hiện trạng khu vực, cốt nền san lấp +2.3m đến +2.6m (cao độ Hải đồ). Hoặc +4,20m ÷ 4,50m (cao độ Hải Phòng).

### **6.2 Giao thông:**

Giao thông tuyến đường trục xã có lòng đường B=4,9m (mặt cắt 2-2) và tuyến ngõ ở phía Bắc và phía Tây khu đất, gồm các mặt cắt:

+ Mặt cắt 1-1 có phần lòng đường rộng 2,8 m.

+ Mặt cắt 3-3 có phần lòng đường rộng 3,0 m.

### **6.3 Thoát nước mưa:**

- Các chỉ tiêu tính toán dựa trên tiêu chuẩn thiết kế TCXDVN 51-2008 do Bộ xây dựng ban hành.

- Nguyên tắc thiết kế: Thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Giải pháp thoát nước mưa: Nước mặt tập trung vào các tuyến công đầu nối vào hệ thống mương thoát nước chung của khu vực;

### **6.4 Cấp nước:**

a) Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước

- Tiêu chuẩn dùng nước: Chất lượng nước yêu cầu theo TCVN 5502-2003.

+ Nước dùng cho sinh hoạt: 150 lít/ người/ngđ

+ Nước dùng cho cứu hỏa: 10%  $\Sigma Q$

+ Lượng nước thất thoát, rò rỉ: 15%  $\Sigma Q$

b/ Các giải pháp cấp nước.

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ hệ thống đường ống cấp nước sạch của khu dân cư hiện trạng .

- Mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Đường ống phân phối nước vào công trình được tổ chức theo sơ đồ mạng lưới cụt.

+ Ống cấp nước cho công trình có đường kính  $\Phi 50$ . Độ sâu chôn ống cách mặt đất trung bình từ 0,8 ÷ 1,0m.

### **6.5 Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

*a. Thoát nước thải:*

- Nguyên tắc: Để đảm bảo vệ sinh môi trường, nước thải không được thải trực tiếp ra môi trường.

- Mạng lưới công và hướng thoát nước: Nước thải được thu gom và xử lý qua hệ thống bể tự hoại sau đó được đầu nối vào hệ thống thoát nước thải hiện trạng của khu vực.

- Lưu lượng nước thải được tính bằng 85% lưu lượng cung cấp nước sạch.

*b. Xử lý rác thải:*

- Rác thải được thu gom trong công trình, khi có xe rác đi thu gom mới được đổ.

- Trong khu vực quy hoạch bố trí các thùng đựng rác công cộng đặt trên hè các tuyến đường giao thông nội bộ.

- Rác thải được thu gom và đưa về bãi rác tập trung của khu vực.

### 6.6 Cấp điện:

- Nguồn điện cung cấp cho khu vực được lấy từ nguồn điện sẵn có của khu dân cư hiện trạng.

**Điều 2.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất xen kẹt, nhỏ lẻ để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại thôn Đồng Hải, xã An Hưng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

### 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 quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất xen kẹt, nhỏ lẻ để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại thôn Đồng Hải, xã An Hưng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng để quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2. Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất xen kẹt, nhỏ lẻ để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại thôn Đồng Hải, xã An Hưng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng do Trung tâm tư vấn thiết kế xây dựng lập được phê duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý theo quy hoạch. Trung tâm tư vấn thiết kế xây dựng 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 VT



Nguyễn Trường Sơn