

**ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN ĐỒ SƠN**

Số: /QĐ-UBND

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

Đồ Sơn, ngày tháng 11 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư phường Vạn Hương - Ngọc Xuyên

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 ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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 đề 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 Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 quận Đồ Sơn đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1934/2015/QĐ-UBND ngày 25/6/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành quy định về hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng; hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân và diện tích tách thửa đất ở;

Căn cứ Công văn số 3744/UBND-QH2 ngày 08/6/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc đồng ý chủ trương xây dựng cơ sở hạ tầng Khu tái định cư phường Vạn Hương - Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1081/QĐ-UBND ngày 09/7/2020 của Ủy ban nhân dân quận Đồ Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng Khu tái định cư phường Vạn Hương - Ngọc Xuyên;

Căn cứ Nghị quyết số 29/NQ-HĐND ngày 26/7/2021 của Hội đồng nhân dân quận Đồ Sơn Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng cơ sở hạ tầng Khu tái định cư phường Vạn Hương - Ngọc Xuyên (lần 2);

Căn cứ Quyết định số 1391/QĐ-UBND ngày 22/9/2021 của Ủy ban nhân dân quận Đồ Sơn về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư phường Vạn Hương-Ngọc Xuyên;

Căn cứ Công văn số 4837/SXD-QHKT ngày 19/10/2021 của Sở Xây dựng về việc cho ý kiến về điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư phường Vạn Hương-Ngọc Xuyên;

Xét đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng quận Đồ Sơn tại Tờ trình số 81/TTr-BQLDA ngày 23/9/2021 và số 89/TTr-QLDA ngày 26/10/2021; Kết quả thẩm định và đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 26/TTr-QLĐT ngày 28/10/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư phường Vạn Hương - Ngọc Xuyên với những nội dung sau:

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

- **Tên đồ án:** Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư phường Vạn Hương-Ngọc Xuyên.

- **Phạm vi ranh giới:** Thuộc địa bàn phường Vạn Hương - phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

+ Phía Bắc giáp: Ruộng nông nghiệp;

+ Phía Nam giáp: Khu dân cư phường Ngọc Xuyên;

+ Phía Đông giáp: Khu dân cư và đường Phạm Ngọc;

+ Phía Tây giáp: Ruộng nông nghiệp.

- **Quy mô diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch:** 20.381,57m².

- **Tính chất, mục tiêu khu vực lập quy hoạch:** Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư trên địa bàn quận, đặc biệt là Dự án tuyến đường nối từ đường bộ ven biển đến ngã ba Vạn Bún.

2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết

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 liền kề	12.439,76	61,0
2	Đất cây xanh	1.026,40	5,0
3	Đất giao thông	6.915,41	34,0
	TỔNG	20.381,57	100

- Điều chỉnh giảm diện tích đất ở, giảm số lô đất ở để phục vụ việc điều chỉnh tuyến giao thông kết nối dự án với đường Phạm Ngọc.

- Điều chỉnh tăng diện tích giao thông để phục vụ việc điều chỉnh tuyến giao thông kết nối dự án với đường Phạm Ngọc và phân lô sử dụng đất theo phương án quy hoạch mới.

Bảng so sánh cân bằng sử dụng đất với phương án đã phê duyệt theo QĐ số 1081/QĐ-UBND ngày 09/7/2020 của UBND quận Đồ Sơn

TT	Chức năng sử dụng đất	Theo Quyết định số 1081/QĐ-UBND ngày 09/7/2020		Điều chỉnh quy hoạch kỳ này		Chênh lệch (tăng + / giảm -) (m ²)
		Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	
1	Đất ở liền kề	LK	12.554,00	LK	12.439,76	-114,24
2	Đất cây xanh	CX	1.026,40	CX	1.026,40	0,00
3	Đất giao thông		6.878,95		6.915,41	36,46
Tổng diện tích quy hoạch			20.459,35		20.381,57	-77,78

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

STT	Ký hiệu	Loại đất	Số thứ tự lô đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (Lần)	Tổng số lô đất
I	ĐẤT Ở LIỀN KỀ			12.439,76				168
1.1	LK1	Đất ở liền kề		4.000,00				50
			từ 1 đến 50	80,00	3	100,0	3,00	
1.2	LK2	Đất ở liền kề		547,76				9
			1	60,00	3	100,0	3,00	
			từ 2	60,00	3	100,0	3,00	

			đến 6					
			7	66,51	3			
			8	60,94	3			
			9	60,31	3			
1.3	LK3	Đất ở liền kề		4.960,00				62
			từ 1 đến 62	80,00	3	100,0	3,00	
1.4	LK4	Đất ở liền kề		920,00				16
			1	50,50	3	100,0	3,00	
			từ 2 đến 15	58,50	3	100,0	3,00	
			16	50,50	3	100,0	3,00	
1.5	LK5	Đất ở liền kề		2.012,00				31
			1	63,50	3	100,0	3,00	
			từ 2 đến 30	65,00	3	100,0	3,00	
			31	63,50	3	100,0	3,00	
II	ĐẤT CÂY XANH			1.026,40				
2.1	CX1	Đất cây xanh, đỗ xe		236,60	1	5	0,05	
2.2	CX2	Đất cây xanh		789,80	1	5	0,05	
II	ĐẤT GIAO THÔNG			6.915,41				
TỔNG = I + II+III				20.381,57				

2.2. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông: Điều chỉnh vị trí tuyến giao thông kết nối phía Đông Bắc của dự án với đường Phạm Ngọc. Theo quy hoạch được duyệt tuyến đường kết nối dự án với đường Phạm Ngọc có tim tuyến trùng với tuyến đường nội bộ dự án (nằm giữa lô liền kề 3 và liền kề 5); nay điều chỉnh tuyến giao thông kết nối dịch xuống phía Nam.

- Hệ thống đường dây đường ống. Điều chỉnh điểm kết nối hệ thống đường dây đường ống của dự án với hệ thống đường dây đường ống trên đường Phạm Ngọc theo điều chỉnh giao thông kỳ này.

3. Các chỉ tiêu khác

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; thiết kế đô thị; hệ thống hạ tầng kỹ thuật; đánh giá tác động môi trường chiến lược, giữ nguyên theo đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng Khu tái định cư phường Vạn Hương - Ngọc Xuyên được duyệt tại Quyết định số 1081/QĐ-UBND ngày 09/7/2020 của Ủy ban nhân dân quận Đồ Sơn.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng Khu tái định cư phường Vạn Hương - Ngọc Xuyên.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

- Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng Khu tái định cư phường Vạn Hương - Ngọc Xuyên là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Giao Phòng Quản lý đô thị chủ trì, phối hợp với chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân phường Vạn Hương, Ngọc Xuyên và các đơn vị có liên quan công bố công khai Đồ án kiểm tra, quản lý xây dựng theo quy hoạch và Quy định quản lý theo quy định.

- Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch, Phòng Quản lý đô thị quận Đồ Sơn có trách nhiệm lập hồ sơ gửi cơ quan có thẩm quyền thẩm định, báo cáo cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND&UBND quận; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Vạn Hương, phường Ngọc Xuyên; Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quận Đồ Sơn; 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;
- CT, các PCT UBND quận;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, QLĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Khắc Kiên