

Số: **2088**/QĐ-UBND

Đồ Sơn, ngày **29** tháng 10 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất mục đích làm nhà ở, tại Tổ dân phố 8 (lô A23), phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN ĐỒ SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ hướng dẫn về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/06/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 23/07/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý theo Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 2043/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 của Ủy ban nhân dân quận Đồ Sơn về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất mục đích làm nhà ở, tại TDP 8 (lô A23), phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn;

Căn cứ Công văn số 4743/SXD-QHKT ngày 29/10/2019 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc cho ý kiến về Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất mục đích làm nhà ở, tại TDP 8 (Lô A23), phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn;

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 23/TTr-QLĐT ngày 29/10/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất mục đích làm nhà ở, tại TDP 8 (lô A23), phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng, với những nội dung sau:

1. Tên đồ án, phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch

- Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất mục đích làm nhà ở, tại TDP 8 (lô A23), phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

- Địa điểm: Tại TDP 8 (lô A23), phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Tây: Giáp đường tỉnh 353C

+ Phía Bắc: Giáp đường dự kiến lộ giới 21,25m

+ Phía Đông: Giáp ranh giới khu công nghiệp Đồ Sơn.

+ Phía Nam: Giáp đường dự kiến 35,0m

- Diện tích khu vực lập quy hoạch: 6.049,6m².

2. Tính chất, chức năng

- Là khu ở.

- Bao gồm các khu chức năng: Đất ở và đất giao thông.

3. Nội dung quy hoạch

3.1. Quy hoạch sử dụng đất

a) Chi tiết quy hoạch sử dụng đất được thống kê tại bảng sau:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	Đất ở	3.226,6	52,3
II	Đất giao thông	2.823,0	46,7
	TỔNG DIỆN TÍCH	6.049,6	100,0

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT & KÝ HIỆU	SỐ LƯỢNG LÔ	DIỆN TÍCH (m ²)	MỖXD TỶ (%)	TCTT (Tầng)	TCTĐ (Tầng)	HS SĐĐ (Lần)	DÂN SỐ (Người)
I	Đất nhà ở		3.226,6					
	N	25	3.226,6	76,6	3	5	3,83	100
	N-1		241,4	65,9	3	5	3,29	
	N-2		120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-3		120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-4		120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-5		120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-6		120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-7		119,7	78,0	3	5	3,90	
	N-8		118,0	78,2	3	5	3,91	
	N-9		116,2	78,4	3	5	3,92	
	N-10		120,7	77,9	3	5	3,90	
	N-11		125,9	77,4	3	5	3,87	
	N-12		126,9	77,3	3	5	3,87	
	N-13		120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-14		145,4	75,5	3	5	3,77	
	N-15		151,6	74,8	3	5	3,74	
	N-16		150,0	75,0	3	5	3,75	
	N-17		120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-18		120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-19		120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-20		120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-21		120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-22		113,0	78,7	3	5	3,94	
	N-23		122,3	77,8	3	5	3,89	
	N-24		120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-25		135,5	76,5	3	5	3,82	
II	Đất giao thông		2.823,0					
	TỔNG DIỆN TÍCH		6.049,6					

b) Nội dung quy hoạch chi tiết sử dụng đất cụ thể như sau:

* Đất nhà ở: Diện tích 3.226,6 m². Tổng số lô 25 lô.

- Khu nhà ở là các dãy nhà liền kề với diện tích đất 1 lô trung bình khoảng 120m², nhỏ nhất 113,0m² lớn nhất 241,4m²; mật độ xây dựng từ 65,9% đến 78,7%. Mặt tiền nhà được bố trí chủ yếu theo hướng Đông hoặc Tây, một số ít nhà theo hướng Đông Nam hoặc Đông Bắc.

* Đất giao thông: Diện tích 2.823,0m².

- Gồm đường giao thông quanh dãy nhà, chiều rộng lộ giới đường phía Tây B = 16,5m; phía Bắc B = 21,25m; phía Đông B=11,0m và Nam B = 35,0m.

3.2. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

a) Yêu cầu, nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Đảm bảo sự thống nhất trong tổ chức không gian toàn quận Đồ Sơn cũng như các khu ở lân cận.
- Các khu chức năng chính được phân định cụ thể.
- Tạo hình ảnh khu nhà ở hiện đại tiện nghi, văn minh.

b) Cấu trúc tổng thể

- **Bố cục không gian:** Tổng thể khu vực lập quy hoạch gồm 1 không gian chính là khu nhà ở được bố trí liền kề nhau tạo thành 2 dãy nhà quay lưng vào nhau bám theo các trục đường.

- **Liên kết không gian:** Khu vực lập quy hoạch nằm gần khu dân cư hiện trạng, do đó khu vực quy hoạch có sự liên kết tốt cả về không gian cũng như về chức năng với khu vực xung quanh.

- **Kiến trúc công trình:** Công trình là nhà liền kề thấp tầng, chiều cao tối đa 5 tầng, có hình thức kiến trúc hiện đại, văn minh, kết cấu vững chắc.

- **Về cảnh quan:** Điểm nhấn cảnh quan chính là khu nhà ở liền kề.

3.3. Thiết kế đô thị

- Khu vực quy hoạch có đặc điểm là tổ hợp các dãy nhà ở liền kề có kiến trúc đồng bộ, điểm nhấn cho toàn khu nhà xác định là các căn nhà góc tại các giao lộ với hệ thống đường giao thông khu vực.

- **Hình khối công trình kiến trúc chủ đạo** là hình hộp chữ nhật, đường nét đơn giản, cô đọng, hình khối từng hạng mục công trình thể hiện được chức năng sử dụng của công trình.

- **Hình thức kiến trúc chủ đạo:** Hình thức kiến trúc hiện đại, thống nhất toàn tuyến phố; mái bằng hoặc mái dốc dán ngói; hệ thống cửa, ban công, lô gia, ô văng, mái hiên... được thiết kế và bố cục thống nhất với tổng thể kiến trúc của công trình.

- **Vật liệu xây dựng:** Vật liệu hiện đại kết hợp vật liệu địa phương.

- **Công, tường rào:** Kiến trúc công đơn giản, hiện đại, có cùng phong cách, chi tiết của công trình; tường rào xây dựng theo ranh giới đất.

- **Màu sắc:** Màu sáng, nhẹ, nhã nhặn; tại các điểm nhấn có thể sử dụng màu đối lập.

- **Ánh sáng:** Các công trình được thiết kế lắp đặt hệ thống chiếu sáng công trình.

- **Hệ thống cây xanh:**

+ **Cây xanh vỉa hè:** Gồm các loại cây có tán tạo bóng mát như Phượng vĩ, Bằng lăng, Bằng Đài Loan...

+ Cây xanh trong vườn hoa, công viên: Kết hợp của cây bóng mát, thảm cỏ, cây bụi tán thấp, cây có tán trung bình với dàn hoa, dây leo; khuyến khích trồng kết hợp cây xanh với các loại hoa theo mùa để mùa nào cũng có loại hoa đặc trưng.

+ Cây xanh trong các công trình: Chủ yếu là dàn hoa, dây leo, các loại phong lan...

3.4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, môi trường

a) Giao thông

- Mở rộng đường tỉnh 353C phía Tây khu vực nghiên cứu, lộ giới B = 16,50m (lòng đường: 10,5m; hè đường: 2x3,0m)

- Mở rộng đường giáp phía Bắc, Đông Bắc khu vực nghiên cứu, lộ giới B = 21,25m (lòng đường: 11,25m; hè đường: 2x5,0m).

- Mở rộng đường giáp phía Nam, Đông Nam khu vực nghiên cứu, lộ giới B = 35m (lòng đường: 2x11,25m; hè đường: 2x5,0m; dải phân cách: 2,5m)

- Mở rộng đường phía Đông khu vực nghiên cứu, lộ giới B = 11,0m (lòng đường: 6,0m; Hè đường: 3,0m và từ 0,5 đến 2,0m).

b) Chuẩn bị kỹ thuật

- Cốt nền xây dựng: $\geq +2,30\text{m}$ (hệ cao độ Lục địa)

- Thoát nước mưa:

+ Mạng lưới thoát nước mưa được tách riêng hoàn toàn thoát nước thải.

+ Phân lưu vực: Toàn bộ ranh giới là 1 lưu vực, nước mặt được thu gom bằng hệ thống cống sau đó chảy ra đường cống D1000 hiện có dưới hè đường tỉnh 353.

+ Cống thoát nước được thiết kế theo kiểu tự chảy trọng lực, sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đường kính từ D400 đến D600.

c) Cấp nước

- Nguồn nước: Từ nhà máy nước Hưng Đạo thông qua tuyến ống D400 phía Tây và tuyến ống DN180 phía Nam dự án.

- Mạng lưới đường ống: Được thiết kế theo mạng vòng kết hợp mạng cụt, đảm bảo cung cấp đủ nhu cầu dùng nước cho dự án, đường kính ống DN50.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy: Là mạng lưới áp lực thấp kết hợp giữa mạng lưới chữa cháy với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Lắp đặt các trụ hoặc họng cứu hỏa trên các đường ống cấp nước $\geq \text{DN}110$.

d) Cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn điện:

+ Giai đoạn đầu: Khi thực hiện giai đoạn 1 của dự án (phụ tải nhỏ), dự kiến nguồn cấp từ trạm biến áp Nghĩa Phương 1: 35/22kV-560kVA.

+ Giai đoạn sau: Từ trạm biến áp 110/35/22kV Đồ Sơn thông qua đường dây nổi 35kV đi phía Tây đường tỉnh 353C. Dự kiến bố trí 01 điểm đấu nối từ đường dây nổi 35kV (khu vực cổng chào đường Nghĩa Phương).

- Lưới điện:

+ Lưới trung thế 35kV: Xây dựng một tuyến cáp ngầm 35kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x50mm² từ đường dây 35kV hiện có cắt qua cống chào đường Nghĩa Phương đến trạm biến áp dự kiến.

+ Lưới 0,4kV: Sử dụng các tuyến cáp ngầm 0,4kV-CU/XPLE/PVC 4x25mm².

- Trạm biến áp: Xây dựng 01 trạm biến áp một cột 35(22)/0,4kV-100kVA.

- Chiếu sáng: Sử dụng đèn chiếu sáng Led tiết kiệm năng lượng.

e) Thoát nước thải

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

- Nước thải được thu gom theo nguyên tắc tự chảy thoát vào đường cống D400 dưới đường quy hoạch phía Đông - Nam dự án, sau đó được đưa về khu xử lý nước thải Sông Họng xử lý.

- Giai đoạn đầu, khi chưa có hệ thống thoát nước thải mạng ngoài về khu xử lý nước thải Sông Họng, nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ trước khi thoát ra cống thoát nước chung.

- Mạng lưới đường cống: D300 đến D400

f) Thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn

Chất thải rắn được Công ty Cổ phần Công trình công cộng và Dịch vụ du lịch Hải Phòng thu gom bằng phương tiện chuyên dụng và vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố xử lý.

g) Thông tin liên lạc

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

- Hạ ngầm cáp thông tin để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan, đồng thời phải đồng bộ với các hệ thống hạ tầng cơ sở khác.

3.5. Đánh giá môi trường chiến lược: Đánh giá môi trường chiến lược theo Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12.

3.6. Phân kỳ đầu tư

- Giai đoạn đầu: San lấp mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện giai đoạn 1 của dự án.

- Giai đoạn sau: Hoàn thiện phần còn lại của dự án.

Điều 2. Ban hành kèm Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất mục đích làm nhà ở, tại TDP 8 (lô A23), phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất mục đích làm nhà ở, tại TDP 8 (lô A23), phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Phòng Quản lý đô thị, đơn vị tư vấn lập quy hoạch và Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng quận 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 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất mục đích làm nhà ở, tại TDP 8 (lô A23), phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng được duyệt kèm theo Quyết định này.

- Giao Phòng Quản lý đô thị chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Ngọc Xuyên, các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất mục đích làm nhà ở, tại TDP 8 (lô A23), phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn; kiểm tra, hướng dẫn xây dựng theo quy hoạch và Quy định quản lý kèm theo Quyết định này.

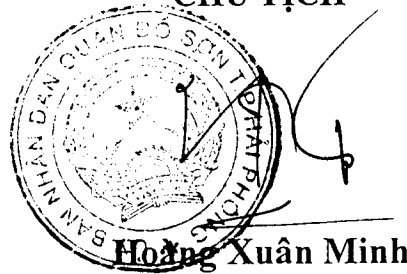
- Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND quận; Trưởng các Phòng: Tài chính - Kế hoạch, Quản lý đô thị; Phó Trưởng phòng phụ trách Phòng Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng quận; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Ngọc Xuyên và Thủ trưởng các ngành có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. / *ms*

Nơi nhận:

- UBND thành phố;
- Sở Xây dựng;
- TT Quận ủy,
- TT HĐND quận;
- CT, PCT UBND quận;
- Như Điều 4;
- Lưu: VT, QLĐT *✓*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất mục đích làm nhà ở, tại Tổ dân phố 8 (lô A23), phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng

(Ban hành kèm theo Quyết định số **2088/QĐ-UBND** ngày **29/10/2019** của Ủy ban nhân dân quận Đồ Sơn)

Phần I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất mục đích làm nhà ở tại tổ dân phố 8 (Lô A23), phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn ban hành kèm theo Quyết định số **2088/QĐ-UBND** ngày **29/10/2019** của Ủy ban nhân dân quận Đồ Sơn quy định việc sử dụng đất, xây dựng công trình kiến trúc, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ cảnh quan và môi trường, khai thác và sử dụng các công trình trong phạm vi ranh giới quy hoạch; Quy định cụ thể trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân, đơn vị liên quan.

Điều 2. Quy định chung về đối tượng áp dụng

Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất và các hoạt động khác trong phạm vi Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất mục đích làm nhà ở tại tổ dân phố 8 (Lô A23), phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn có trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy định này.

Điều 3. Quy định chung về phân công quản lý thực hiện

- Phòng Quản lý đô thị, Ủy ban nhân dân quận Đồ Sơn, Ủy ban nhân dân phường Ngọc Xuyên phối hợp với các đơn vị chức năng có liên quan quản lý, giám sát theo chức năng việc thực hiện Quy định này.

- Phòng Quản lý đô thị hướng dẫn phường Ngọc Xuyên, các chủ đầu tư, các cơ quan tư vấn về chuyên môn nghiệp vụ quy hoạch xây dựng và kiến trúc. Tổ chức phổ biến và tuyên truyền để nâng cao nhận thức cho các tổ chức cá nhân có liên quan thực hiện tốt Quy định này. Thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra theo quy định.

- Ủy ban nhân dân quận Đồ Sơn quy định trách nhiệm cụ thể cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện quy định.

- Ủy ban nhân dân quận Đồ Sơn, Ủy ban nhân dân phường Ngọc Xuyên thực hiện quyền quản lý nhà nước về kiến trúc, quy hoạch xây dựng, đất đai, nhà cửa trên địa bàn theo quy định của pháp luật. Phòng Quản lý đô thị quận Đồ Sơn tham mưu giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Đồ Sơn, Ủy ban nhân dân

phường Ngọc Xuyên thực hiện nhiệm vụ trên theo sự hướng dẫn nghiệp vụ của Sở Xây dựng.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các quy định.

- Khuyến khích và tạo điều kiện để các tổ chức xã hội, nghề nghiệp có liên quan và cộng đồng dân cư tham gia tư vấn và phản biện về công tác quản lý quy hoạch kiến trúc của các cơ quan quản lý nhà nước trên cơ sở Quy định này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 4. Ranh giới, phạm vi và tính chất, chức năng khu quy hoạch

1. Phạm vi:

- Phạm vi ranh giới: Thuộc Tổ dân phố 8, phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, TP. Hải Phòng.

2. Ranh giới:

+ Phía Tây: Giáp đường tỉnh 353C

+ Phía Bắc: Giáp đường dự kiến lộ giới 21,25m

+ Phía Đông: Giáp ranh giới khu công nghiệp Đồ Sơn.

+ Phía Nam: Giáp đường dự kiến 35,0m

3. Quy mô: Diện tích khu vực lập quy hoạch: 6.049,6m².

4. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

- Là khu ở.

- Bao gồm các khu chức năng: Đất ở và đất giao thông.

Phần II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu quy hoạch

- Quy định cụ thể theo bảng sau:

STT	LOẠI ĐẤT (chức năng đất)	VỊ TRÍ, RANH GIỚI: THUỘC CÁC KHU ĐẤT CÓ KÝ HIỆU (theo Bản đồ QH TMB SDD)	DIỆN TÍCH (m ²)
I	Đất nhà ở		3.226,6
	N	N	3.226,6
	N-1	N-1	241,4
	N-2	N-2	120,0
	N-3	N-3	120,0
	N-4	N-4	120,0
	N-5	N-5	120,0
	N-6	N-6	120,0
	N-7	N-7	119,7
	N-8	N-8	118,0
	N-9	N-9	116,2
	N-10	N-10	120,7

	N-11	N-11	125,9
	N-12	N-12	126,9
	N-13	N-13	120,0
	N-14	N-14	145,4
	N-15	N-15	151,6
	N-16	N-16	150,0
	N-17	N-17	120,0
	N-18	N-18	120,0
	N-19	N-19	120,0
	N-20	N-20	120,0
	N-21	N-21	120,0
	N-22	N-22	113,0
	N-23	N-23	122,3
	N-24	N-24	120,0
	N-25	N-25	135,5
II	Đất giao thông		2.823,0

Điều 6. Xác định các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất; chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một, hình thức kiến trúc, vật liệu xây dựng của các công trình.

1. Quy định các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất.

- Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất quy định cụ thể theo bảng sau:

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT & KÝ HIỆU	SỐ LƯỢNG LÔ	DIỆN TÍCH (m ²)	MỖXD TĐ (%)	TCTT (Tầng)	TCTĐ (Tầng)	HS SDD (Lần)	DÂN SỐ (Người)
I	Đất nhà ở		3.226,6					
	N	25	3.226,6	76,6	3	5	3,83	100
	N-1		241,4	65,9	3	5	3,29	
	N-2		120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-3		120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-4		120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-5		120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-6		120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-7		119,7	78,0	3	5	3,90	
	N-8		118,0	78,2	3	5	3,91	
	N-9		116,2	78,4	3	5	3,92	
	N-10		120,7	77,9	3	5	3,90	
	N-11		125,9	77,4	3	5	3,87	
	N-12		126,9	77,3	3	5	3,87	
	N-13		120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-14		145,4	75,5	3	5	3,77	
	N-15		151,	74,	3	5	3,7	

		6	8			4	
	N-16	150,0	75,0	3	5	3,7	
		0	0			5	
	N-17	120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-18	120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-19	120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-20	120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-21	120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-22	113,0	78,7	3	5	3,94	
	N-23	122,3	77,8	3	5	3,89	
	N-24	120,0	78,0	3	5	3,90	
	N-25	135,5	76,5	3	5	3,82	
II	Đất giao thông	2.823,0					
TỔNG DIỆN TÍCH		6.049,6					

Chú thích:

- MĐXD TĐ: Mật độ xây dựng;
- TCTT: Tầng cao tối thiểu xây dựng công trình;
- TCTĐ: Tầng cao tối đa xây dựng công trình;
- HS SDD: Hệ số sử dụng đất.

- Cốt xây dựng đối với từng lô đất trong toàn khu quy hoạch (Sử dụng hệ cao độ lục địa):

+ Cốt nền xây dựng khu vực: $\geq +2,30\text{m}$

+ Chiều cao xây dựng công trình, cốt nền tầng 1, cốt sàn tầng 2 của các công trình có cùng tính chất, chức năng: áp dụng thống nhất trong từng tuyến phố.

(Cụ thể trong thuyết minh và bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng của Đồ án quy hoạch được duyệt)

2. Quy định chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một

- Chiều cao tổng thể: các công trình xây dựng được quy hoạch có chiều cao từ 1 ÷ 5 tầng.

- Chiều cao cụ thể từng loại công trình:

* Nhà ở kiểu liên kế:

+ Chiều cao xây dựng công trình: Tối đa 05 tầng.

+ Cao độ nền tầng 1 so với vỉa hè là 0,3m.

+ Chiều cao tầng 1 là: 3,6 m ÷ 3,9m.

+ Chiều cao tầng 2 trở lên hoặc là 3,3m ÷ 3,6m

3. Quy định hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

- Hình thức kiến trúc chủ đạo: Sử dụng ngôn ngữ kiến trúc hiện đại, phối hợp không gian lớn.

- Hàng rào công trình: Cổng: kiến trúc cổng đơn giản, hiện đại, có cùng phong cách, chi tiết của công trình; tường rào: xây dựng theo ranh giới đất, có

giới các lô đất bằng luống cây xanh cắt tia. Kiến trúc cổng (nếu có) có cùng phong cách, chi tiết công trình, tường rào không quá 30% là mảng đặc cho tường rào theo lộ giới.

- Vật liệu chủ đạo xây dựng công trình: Vật liệu xây dựng hiện đại, khuyến khích sử dụng chủ yếu là vật liệu địa phương và các vật liệu có tính cơ động cao, dễ lắp ghép.

Điều 7. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố.

1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa phần lô đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

Khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng lộ giới đường và chiều cao xây dựng công trình quy định cụ thể theo bảng sau:

Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)				
	≤16	19	22	25	≥ 28
< 19	0	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	0	3	6
22 ÷ < 25	0	0	0	0	6
≥ 25	0	0	0	0	6

Khoảng lùi tối thiểu của các công trình trong khu vực nghiên cứu: Khoảng lùi xây dựng công trình (chỉ giới xây dựng): Theo Quy chuẩn XDVN 01:2008 BXD, căn cứ chiều rộng lộ giới và chiều cao xây dựng công trình, khoảng lùi xây dựng của công trình hai bên đường có mặt cắt 1-1, 2-2, 3-3, 4-4 là 0m. Tuy nhiên để đảm bảo tính thẩm mỹ và kiến trúc cảnh quan cho khu nhà, khuyến khích khoảng lùi trên tuyến đường có mặt cắt 1-1 và 2-2 lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

Stt	Tên đường (mặt cắt)	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)				Khoảng lùi (chỉ giới xây dựng)		Ghi chú
			Hè trái	Mặt đường	Phân cách	Hè phải	Hè trái (m)	Hè phải (m)	
1	Mặt cắt 1-1	11	3,0	6,0	0	3,0	0-3	0-3	Giáp ranh giới
2	Mặt cắt 2-2 (đường tỉnh 353C)	16,5	3,0	10,5	0	3,0	0-3	0-3	Giáp ranh giới
3	Mặt cắt 3-3	21,25	5,0	11,25	0	5,0	0	0	Giáp ranh giới

4	Mặt cắt 4-4	35	5,0	2x11,25	2,5	5,0	0	0	Giáp ranh giới
---	-------------	----	-----	---------	-----	-----	---	---	----------------

2. Quy định về yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường.

- Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các trục đường tại các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Hè phố, đường đi bộ và đường dành riêng cho xe đạp phải đảm bảo chiều rộng theo quy định, an toàn và thuận tiện cho người khuyết tật sử dụng;

- Hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn, đèn tín hiệu giao thông phải đảm bảo không bị che khuất tầm nhìn;

- Cột đèn, lan can, rào chắn phải dễ nhận biết, thuận lợi, an toàn cho người và phương tiện tham gia giao thông, đáp ứng yêu cầu mỹ quan đô thị.

Điều 8. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

- Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị(m).

Stt	Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin
I	Khoảng cách theo chiều ngang					
1	Đường ống cấp nước	0,5	1,0	0,5	0,5	0,5
2	Cống thoát nước thải	1	0,4	0,4	0,5	0,5
3	Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5
4	Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
5	Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-
6	Tuynel, hào kỹ thuật	1,5	1,0	1,0	2,0	1
II	Khoảng cách theo chiều đứng					
1	Đường ống cấp nước	-	1,0	0,5	0,5	0,5
2	Cống thoát nước thải	1,0	-	0,4	0,5	0,5
3	Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,5	0,5
4	Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
5	Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-

- Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm của đô thị cần tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

Điều 9. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm;

- Xây dựng hệ thống thu gom chất thải rắn trong phạm vi lập quy hoạch. Xử lý chất thải rắn theo hướng phân loại tại nguồn.

- Xây dựng hệ thống thu gom nước thải trong khu vực lập quy hoạch.

- Đảm bảo diện tích cây xanh nhằm giảm thiểu ô nhiễm không khí và tiếng ồn phát sinh từ giao thông.

- Tổ chức quan trắc môi trường để đánh giá và xử lý kịp thời, hiệu quả xu hướng biến đổi các thành phần môi trường.

- Tuyên truyền nâng cao ý thức tự nguyện tham gia vào công tác bảo vệ môi trường của nhân dân.

(Cụ thể trong thuyết minh và bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược của Đồ án quy hoạch được duyệt)

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Kế hoạch tổ chức thực hiện.

- Giao Phòng Quản lý đô thị quận Đồ Sơn, Ủy ban nhân dân phường Ngọc Xuyên căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất mục đích làm nhà ở tại Tổ dân phố 8 (Lô A23), phường Ngọc Xuyên đã được phê duyệt và quy định cụ thể của Quy định này để hướng dẫn thực hiện, kiểm tra, giám sát thực hiện theo đúng quy hoạch và quy định của pháp luật.

- Ủy ban nhân dân quận Đồ Sơn có trách nhiệm lập kế hoạch và triển khai thực hiện theo Quy hoạch được duyệt.

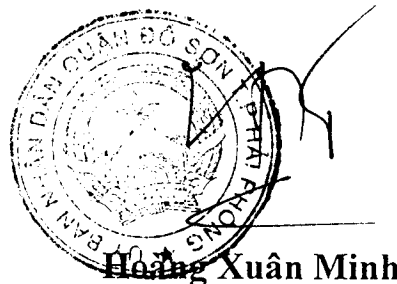
Điều 11. Hiệu lực và điều khoản thi hành.

- Quy định này có hiệu lực thi hành sau khi Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất mục đích làm nhà ở tại Tổ dân phố 8, phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn được ban hành.

- Các tổ chức và cá nhân vi phạm Quy định này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Chánh Văn phòng HĐND và UBND quận; Trưởng các Phòng: Tài chính - Kế hoạch, Quản lý đô thị; Phó Trưởng phòng phụ trách Phòng Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng quận; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Ngọc Xuyên và Thủ trưởng các ngành có liên quan và các chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện Quy định này. / *AB*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Hoàng Xuân Minh