

Số: **05** /QĐ-UBND

An Dương, ngày **04** tháng **01** năm 2018

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất xen kẹt, nhỏ lẻ vào mục đích làm nhà ở tại Khu Cửa Mả thôn Quỳnh Hoàng, xã Nam Sơn, 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 06/05/2015 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 337/QĐ-UBND ngày 05/02/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt kế hoạch thu hồi đất các địa điểm đất xen kẹt, nhỏ lẻ vào mục đích đấu giá quyền sử dụng đất làm nhà ở năm 2013 trên địa bàn huyện An Dương;

Căn Cứ Quyết định số 1067/QĐ-UBND ngày 13/9/2012 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Nam Sơn đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 1437/2017/QĐ-UBND ngày 06/6/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Văn bản số 2036/SXD-QLKT ngày 17/7/2017 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc hướng dẫn việc thực hiện một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Căn cứ Công văn số 3894/SXD-QHKT ngày 21/11/2017 của Sở Xây dựng về việc thỏa thuận địa điểm quy hoạch vị trí khu đất xen kẹt, nhỏ lẻ để đấu giá quyền sử dụng đất ở có diện tích 4690,0m<sup>2</sup> tại thôn Quỳnh Hoàng, xã Nam Sơn, huyện An Dương;

Căn cứ hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất xen kẹt, nhỏ lẻ vào mục đích làm nhà ở tại Khu Cửa Mả thôn Quỳnh Hoàng, xã Nam Sơn, huyện An Dương do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng và thương mại Tường Lâm lập.

Căn cứ Công văn số 3957/SXD-QHKT ngày 24/11/2017 của Sở Xây dựng về việc 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 ở có diện tích 4690,0m<sup>2</sup> tại thôn Quỳnh Hoàng, xã Nam Sơn, huyện An Dương;

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo số 03/BC-KTHT ngày 03/01/2018 về việc đề nghị phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất xen kẹt, nhỏ lẻ vào mục đích làm nhà ở tại Khu Cửa Mả thôn Quỳnh Hoàng, xã Nam Sơn, huyện An Dương.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất xen kẹt, nhỏ lẻ đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại Khu Cửa Mả thôn Quỳnh Hoàng, xã Nam Sơn, huyện An Dương với những nội dung sau:

### 1. Tên đồ án quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất xen kẹt, nhỏ lẻ vào mục đích làm nhà ở tại Khu Cửa Mả thôn Quỳnh Hoàng, xã Nam Sơn, huyện An Dương.

### 2. Vị trí, Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch:

- Vị trí quy hoạch: Khu Cửa Mả thôn Quỳnh Hoàng có phạm vi ranh giới như sau:

- + Phía Bắc giáp mương Bắc Nam Hùng.
- + Phía Tây giáp đường bê tông hiện trạng rộng 5,7m.
- + Phía Nam giáp Công ty Dược phẩm trung ương III.
- + Phía Đông giáp khu vườn dân cư hiện trạng.

- Quy mô: Được quy hoạch là 30 lô.

- Tổng diện tích đất quy hoạch là 4.690,0m<sup>2</sup>. Trong đó: đất ở là 3.529,0m<sup>2</sup>

### 3. Chức năng khu vực quy hoạch:

- Là khu đất xen kẹt, nhỏ lẻ để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại Khu Cửa Mả thôn Quỳnh Hoàng, xã Nam Sơn, huyện An Dương.

- Giải pháp phân khu: bố trí 30 lô nhà liền kề.

### 4. Mục tiêu:

- Là khu đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở.

- Mặt bằng quy hoạch ngoài bố trí các lô nhà ở và các công trình phụ trợ như hệ thống kỹ thuật, cây xanh nhằm đảm bảo cảnh quan và môi trường.

- Bố cục quy hoạch tổng thể cụm nhà ở phải hài hoà, phù hợp với trục đường hiện tại và cảnh quan chung quanh, đồng thời phù hợp với tính chất nhà ở, chức năng sử dụng và các công trình lân cận.

- Lập quy định quản lý nhằm nâng cao hiệu quả quản lý quy hoạch và kiến trúc đô thị, tăng cường tính công khai, minh bạch, đáp ứng kịp thời các nhu cầu về nhà ở và phát triển đô thị trên địa bàn huyện An Dương.

- Làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư xây dựng.

### 5. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
1	LK	Đất đấu giá quyền sử dụng đất	3.529,0	75,2
2	CX	Đất cây xanh	64,6	1,4
3	GT	Đất hạ tầng, giao thông	1.090,0	23,4
		<b>Tổng diện tích</b>	<b>4.690,0</b>	<b>100,0</b>

Bảng thống kê các lô đất

Ký hiệu	Số thứ tự lô	Số lô	Diện tích (m <sup>2</sup> /lô)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số SĐĐ	Tổng DT (m <sup>2</sup> )
A	Đất ở	30		3	77,8	2,3	3.529,0
	Lô 1 và lô2	2	2168,3	3	73,2	2,2	336,6

	Lô 3 đến lô 13	11	105,0	3	79,5	2,4	1155,0
	Lô 14	1	222,7	3	67,7	2,0	222,7
	Lô 15	1	119,6	3	78,0	2,3	119,6
	Lô 16 đến lô 29	14	108,2	3	79,2	2,4	1514,8
	Lô 30	1	180,3	3	72,0	2,2	180,3
<b>B</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>64,6</b>				<b>64,6</b>
<b>C</b>	<b>Đất hạ tầng, giao thông</b>	<b>GT</b>	<b>1.096,4</b>				<b>1.096,4</b>
	<b>Tổng diện tích</b>						<b>4.690,0</b>

## 6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Nguyên tắc tổ chức: Các lô đất xây dựng được bố trí liền kề nhau, hệ thống cấp, thoát nước, cấp điện được bố trí phía trước nhà và nằm dưới hè đường bê tông phía Tây hiện trạng, thuận tiện khi liên hệ với nhau và đi lại trong tổng thể khu đất, đảm bảo tiêu chuẩn thiết kế theo quy định.

- Các lô nhà có tầng cao tối đa là 03 tầng, có hình thức kiến trúc đơn giản, hài hoà với cảnh quan chung; mật độ xây dựng trung bình là 77,8%.

- Hệ thống cây xanh bóng mát kết hợp trồng trên hè đường bê tông phía Tây tạo cảnh quan, phù hợp với tập quán sinh hoạt của địa phương.

- Hình khối công trình đơn giản, dễ thi công, phù hợp với các công trình cảnh quan trong khu vực.

## 7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 7.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cốt nền san lấp dự kiến là +4,0m (cao độ Lục địa).

- Vật liệu san lấp: Ưu tiên san lấp bằng vật liệu địa phương (cát đen).

### 7.2. Quy hoạch giao thông:

- Hệ thống giao thông nội bộ hiện trạng có sẵn cụ thể:

+ Khu Cửa Mả thôn Quỳnh Hoàng: Đường giao thông đối ngoại là đường bê tông hiện trạng (mặt cắt 2-2) rộng 5,7m; tuyến đường đối nội phía Tây (mặt cắt 1-1) rộng 6,8m. Kết cấu bê tông xi măng M250.

### 7.3. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước cấp cho dự án lấy từ đường ống cấp nước sinh hoạt hiện có trên đường bê tông hiện trạng phía Tây dự án.

### 7.4. Quy hoạch thoát nước mưa:

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

- Giải pháp thoát nước:

+ Khu Cửa Mả thôn Quỳnh Hoàng: Toàn bộ nước mặt được thoát bằng tuyến cống D600 trước khi thoát vào tuyến mương hiện trạng phía Tây dự án. kết cấu cống BTCT H30, đúc ly tâm.

### 7.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Khu Cửa Mả thôn Quỳnh Hoàng: Nguồn điện cấp cho dự án lấy từ trạm điện Quỳnh Hoàng từ phía Nam khu vực nghiên cứu.

### 7.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

Để đảm bảo vệ sinh môi trường, nước thải không được thải trực tiếp ra môi trường, Nước thải của các lô nhà ở liền kề được xử lý sơ bộ tại các bể phốt tự hoại

của các gia đình sau đó được đấu nối vào hệ thống thoát nước thải hiện trạng của khu vực.

b) Rác thải:

- Để tránh ô nhiễm môi trường, rác thải được thu gom và quản lý trong từng hộ gia đình, khi có xe rác đi thu gom mới được đổ.

- Rác thải được đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển về bãi rác tập trung của thành phố.

### 8. Thông tin liên lạc:

- Khu vực nghiên cứu được nối ghép vào mạng viễn thông của huyện An Dương, được thiết kế đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao dự kiến.

### Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện An Dương, Ủy ban nhân dân xã Nam Sơn và các đơn vị liên quan công bố công khai Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất xen kẹt, nhỏ lẻ vào mục đích làm nhà ở tại Khu Cửa Mả thôn Quỳnh Hoàng, xã Nam Sơn, 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 đấu giá quyền sử dụng đất xen kẹt, nhỏ lẻ vào mục đích làm nhà ở tại Khu Cửa Mả thôn Quỳnh Hoàng, xã Nam Sơn, huyện An Dương do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng và thương mại Tường Lâm 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 tư vấn thiết kế xây dựng và thương mại Tường Lâm 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, toạ 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 và 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 3.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nam Sơn Trưởng các phòng, ban chuyên môn của huyện và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

*Nơi nhận:*

- ĐC TT HU;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Như Điều 3;
- Các PVP UBND huyện;
- Lưu VP.



Lê Anh Quân

## QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất xen kẹt, nhỏ lẻ vào mục đích làm nhà ở tại thôn Quỳnh Hoàng, xã Nam Sơn, huyện An Dương.

(Ban hành kèm theo Quyết định số. 2.5.../QĐ-UBND ngày 23/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương)

### CHƯƠNG I

#### QUY ĐỊNH CHUNG

**Điều 1.** Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện

1. Quy định này quy định việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất xen kẹt, nhỏ lẻ vào mục đích làm nhà ở tại thôn Quỳnh Hoàng, xã Nam Sơn, huyện An Dương do Ủy ban nhân dân xã Nam Sơn làm chủ đầu tư thuộc địa bàn xã Nam Sơn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng được Ủy ban nhân dân huyện An Dương phê duyệt tại Quyết định số 599/QĐ-UBND ngày 23/11/2017.

2. Ngoài những quy định nêu trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong phạm vi đồ án còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

4. Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện An Dương về việc quản lý xây dựng tại khu vực theo đúng đồ án quy hoạch được phê duyệt và quy định của pháp luật.

**Điều 2.** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất xen kẹt, nhỏ lẻ vào mục đích làm nhà ở tại thôn Quỳnh Hoàng, xã Nam Sơn, huyện An Dương do Ủy ban nhân dân xã Nam Sơn, huyện An Dương làm chủ đầu tư.

- Vị trí quy hoạch: Tại thôn Quỳnh Hoàng, xã Nam Sơn, huyện An Dương.

+ Phía Bắc giáp mương Bắc Nam Hùng.

+ Phía Tây giáp đường bê tông hiện trạng rộng 5,7m.

+ Phía Nam giáp Công ty Dược phẩm trung ương III.

+ Phía Đông giáp khu vườn dân cư hiện trạng.

- Quy mô: Được quy hoạch là 30 lô.

- Tổng diện tích đất quy hoạch là 4.690,0m<sup>2</sup>. Trong đó: đất ở là 3.529,0m<sup>2</sup>

- Là khu đất xen kẹt, nhỏ lẻ để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại Khu Cửa Mả thôn Quỳnh Hoàng, xã Nam Sơn, huyện An Dương.

**Điều 3.** Tổng diện tích khu vực quy hoạch là 4.690,0m<sup>2</sup>, có cơ cấu quy hoạch sử dụng đất như sau:

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
1	LK	Đất đấu giá quyền sử dụng đất	3.529,0	75,2
2	CX	Đất cây xanh	64,6	1,4
3	GT	Đất hạ tầng, giao thông	1.090,0	23,4
		<b>Tổng diện tích</b>	<b>4.690,0</b>	<b>100,0</b>

### 3.1. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu dân cư phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Nam Sơn, huyện An Dương làm chủ đầu tư thuộc địa bàn xã Nam Sơn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng là một bộ phận cấu thành của Quy hoạch nông thôn mới xã Nam Sơn, huyện An Dương về chức năng cảnh quan và kết cấu hạ tầng kỹ thuật.

- Xây dựng Khu dân cư phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất phải dựa trên nguyên tắc không phá vỡ cơ cấu về sử dụng đất cũng như về ảnh hưởng kinh tế xã hội của Đồ án Quy hoạch nông thôn mới huyện An Dương đã được phê duyệt.

- Bố cục kiến trúc cảnh quan phải tạo hài hoà với cảnh quan chung của khu vực.

### 3.2. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:

- Các công trình cần đảm bảo chỉ giới xây dựng, khoảng lùi và không cách giữa các công trình theo quy định.

- Hình thức kiến trúc công trình trong toàn khu hài hoà và nhất quán, thể hiện phong cách riêng.

- Các công trình nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất hợp khối theo mẫu nhất định. Hình thức mái bằng, kiến trúc phù hợp với khí hậu Việt Nam, tiết kiệm năng lượng.

## CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### Điều 4. Quy định công trình nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất.

Các công trình nhà ở xây dựng trong các lô đất ở đấu giá có diện tích là 3.529,0m<sup>2</sup> chiếm 75,2% trên tổng diện tích toàn khu, bao gồm:

Khu nhà ở liên kế bao gồm 30 lô đất có tổng diện tích là 3.529,0m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng từ 72% đến 79,5%.

Bảng thống kê các lô đất

Ký hiệu	Số thứ tự lô	Số lô	Diện tích (m <sup>2</sup> /lô)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số SĐĐ	Tổng DT (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	<b>Đất ở</b>	<b>30</b>		<b>3</b>	<b>77,8</b>	<b>2,3</b>	<b>3.529,0</b>
	Lô 1 và lô2	2	2168,3	3	73,2	2,2	336,6
	Lô 3 đến lô 13	11	105,0	3	79,5	2,4	1155,0
	Lô 14	1	222,7	3	67,7	2,0	222,7
	Lô 15	1	119,6	3	78,0	2,3	119,6
	Lô 16 đến lô 29	14	108,2	3	79,2	2,4	1514,8
	Lô 30	1	180,3	3	72,0	2,2	180,3
<b>B</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>64,6</b>				<b>64,6</b>
<b>C</b>	<b>Đất hạ tầng, giao thông</b>	<b>GT</b>	<b>1.096,4</b>				<b>1.096,4</b>
	<b>Tổng diện tích</b>						<b>4.690,0</b>

\* Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

- Thiết kế công trình tuân thủ các chỉ tiêu về quy hoạch: tầng cao, diện tích, khoảng lùi.
- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Chiều cao công trình: Tất cả các công trình liền kề cao tối đa 05 tầng.
- Cao độ nền tầng 1 so với vỉa hè là 0,45m.
- Chiều cao tầng 1 tối đa là 4,2m.
- Chiều cao tối đa của các tầng trên là 3,3m.
- Thống nhất hình thức kiến trúc mặt đứng và chiều cao các tầng trong mỗi tuyến phố để tạo sự đồng bộ giữa các công trình.
- Màu sắc, kiểu dáng cửa sổ và ban công (nếu có) phải đồng bộ với các chi tiết mặt quay ra phố.
- Không để các bức tường bịt kín và không sơn trát hoàn thiện những bức tường này có thể nhìn thấy từ các khu công cộng. Những bức tường này phải được quét sơn sáng màu và hài hoà với màu sắc chủ đạo của mặt đứng. Khuyến khích trồng cây leo bám tường hoặc dây leo trên mái rủ xuống để che bớt những mảng tường quá lớn.
- Không bố trí các cửa sổ lộn xộn không theo quy định, không phù hợp với mặt đứng công trình. Các cửa sổ cần phải có sự cân đối và hài hoà giữa các phòng.
- Mái: thống nhất sử dụng hình thức mái bằng.
- Vật liệu xây dựng chủ yếu sử dụng các loại vật liệu tự nhiên, an toàn thân thiện với môi trường (khuyến khích sử dụng vật liệu không nung).
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định tại Quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tiêu chuẩn chuyên ngành.

### **CHƯƠNG III**

#### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 5:** Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

**Điều 6:** Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất xen kẹt, nhỏ lẻ vào mục đích làm nhà ở thôn Quỳnh Hoang, xã Nam Sơn, huyện An Dương do Ủy ban nhân dân xã Nam Sơn làm chủ đầu tư được Ủy ban nhân dân huyện An Dương phê duyệt tại Quyết định số...../QĐ-UBND ngày...../...../2017 và các quy định cụ thể của Quy hoạch này hướng dẫn và giám sát chủ đầu tư thực hiện.



**Lê Anh Quân**

