

Số: **2846/QĐ-UBND**

An Dương, ngày **02** tháng **10** năm **2019**

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại khu Ải Bà Chúc thôn Trạm Bạc, xã Lê Lợi, 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 Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017 ;
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 Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Công văn số 117/UBND-QH ngày 09/01/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc thực hiện phê duyệt quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 1398/QĐ-UBND ngày 13/6/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2019 huyện An Dương;

Căn cứ Công văn số 867/VP-ĐC1 ngày 15/3/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc đấu giá quyền sử dụng đất khi chưa có cơ sở hạ tầng tại xã Lê Lợi, huyện An Dương;

Căn cứ Quyết định số 1195/QĐ-UBND ngày 21/6/2019 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại khu Ải Bà Chúc, thôn Trạm Bạc, xã Lê Lợi, huyện An Dương;

Căn cứ Công văn số 3979/SXD-QHKT ngày 17/9/2019 của Sở Xây dựng thành phố 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 tại khu Ải Bà Chúc, thôn Trạm Bạc, xã Lê Lợi, huyện An Dương;

Căn cứ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại khu Ải Bà Chúc, thôn Trạm Bạc, xã Lê Lợi, huyện An Dương do Công ty TNHH Kiến trúc Hải Phòng lập ;

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của Phòng Kinh tế & Hạ tầng tại Tờ trình số 68/TTr-KT&HT ngày 25/9/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại khu Ải Bà Chúc, thôn Trạm Bạc, xã Lê Lợi, huyện An Dương, với các 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 vào mục đích làm nhà ở tại khu Ải Bà Chúc, thôn Trạm Bạc, xã Lê Lợi, huyện An Dương.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới khu đất lập quy hoạch:

- Vị trí: thôn Trạm Bạc, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Ranh giới quy hoạch:

+ Phía Bắc giáp đường vào thôn Trạm Bạc lộ giới khoảng 2,9m.

+ Phía Nam giáp khu đất nông nghiệp trồng đào.

+ Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp.

+ Phía Tây giáp quốc lộ 10 hiện trạng, lộ giới khoảng 20,5m.

3. Quy mô:

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: 29.221,0 m².

4. Tính chất, chức năng:

- Là khu nhà ở liền kề, nhà ở riêng lẻ.

- Là khu nhà ở, cây xanh với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, hiện đại, đồng bộ.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1 Quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch sử dụng đất của dự án có các hạng mục chức năng sử dụng đất sau: khu nhà ở với hạ tầng đồng bộ, cây xanh và giao thông thông suốt trong toàn khu vực, cụ thể theo bảng cân bằng sử dụng đất sau:

TT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)	TẦNG CAO tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%)	HỆ SỐ SĐĐ tối đa (lần)
1	ĐẤT Ở LIỀN KỀ	15.424,20	52,78			
	LK1	2.847,90		5	73--83	4,2
	LK2	1.527,70			77--88	4,4
	LK3	1.164,10			71--85	4,3
	LK4	3.497,00			75--80	4,0
	LK5	2.321,60			67--95	4,8
	LK6	2.507,30			67--83	4,2
	LK7	976,70			68--79	4,0
	LK8	581,90			78--85	4,3
2	ĐẤT CÂY XANH, MẶT NƯỚC	971,90	3,33	-	-	-
	CX1	375,40		-	-	-
	CX2	201,90				
	MN	394,60				
3	ĐẤT GIAO THÔNG, ĐẤT TRỐNG	12.824,90	43,89			
	TỔNG DIỆN TÍCH	29.221,00	100,00			

Chi tiết các lô đất trong dự án, chi tiết tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất được cụ thể theo bảng thống kê chi tiết sử dụng đất sau:

TÊN LÔ ĐẤT	SỐ LÔ (lô)	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ (m ²)	MẬT ĐỘ XD tối đa (%)	TẦNG CAO tối đa (tầng)	TỔNG DIỆN TÍCH (m ²)
LK1	1	1	152,5	75	5	2.847,90
	12	2÷13	104,5	80		
	1	14	109,5	79		
	2	15÷16	93,5	83		
	1	17	131,5	77		
	7	18÷24	104,5	80		
	1	25	110,2	79		
	1	26	171,7	73		
LK2	1	27	133,0	77	5	1.527,70
	7	28÷34	81,0	88		
	2	35÷36	110,3	79		
	6	37÷42	81,0	88		
	1	43	121,1	78		
LK3	1	44	193,0	71	5	1.164,10
	4	45÷48	104,5	80		
	1	49	138,0	76		
	1	50	93,0	83		
	1	51	125,7	77		
	1	52	108,0	79		
	1	53	88,4	85		
LK4	1	54	138,0	76	5	3.497,00
	14	55÷68	104,5	80		
	1	69	147,5	75		
	2	70÷71	104,5	80		
	1	72	147,5	75		
	12	73÷84	104,5	80		
	1	85	138,0	76		
LK5	1	86	114,3	79	5	2.321,60
	1	87	109,0	79		
	1	88	108,4	79		
	1	89	107,7	79		
	1	90	107,0	79		
	1	91	225,1	67		



TÊN LÔ ĐẤT	SỐ LÔ (lô)	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ (m ²)	MẬT ĐỘ XD tối đa (%)	TẦNG CAO tối đa (tầng)	TỔNG DIỆN TÍCH (m ²)
	7	92÷98	93,8	82		
	1	99	94,2	82		
	1	100	95,7	82		
	1	101	153,3	75		
	1	102	107,8	79		
	1	103	62,6	95		
	1	104	97,5	81		
	1	105	93,5	83		
	1	106	100,6	80		
	1	107	88,3	85		
LK6	1	108	109,5	79	5	2.507,30
	10	109÷118	104,5	80		
	1	119	177,6	72		
	1	120	232,1	67		
	1	121	102,1	80		
	5	122÷126	104,5	80		
	2	127÷128	93,5	83		
	1	129	131,5	77		
LK7	1	130	184,0	72	5	976,70
	4	131÷134	112,2	79		
	1	135	112,1	79		
	1	136	231,8	68		
LK8	1	137	87,9	85	5	581,90
	2	138÷139	90,8	84		
	1	140	94,5	82		
	1	141	118,1	78		
	1	142	99,8	80		
DIỆN TÍCH ĐẤT Ở						15.424,20
DIỆN TÍCH ĐẤT CÂY XANH, MẶT NƯỚC						971,90
DIỆN TÍCH ĐẤT GIAO THÔNG, ĐẤT TRỒNG						12.824,90
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH						29.221,00

5.2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Ải Bà Chúc, thôn Trạm Bạc, xã Lê Lợi, huyện An Dương có tổng diện tích 29.221,0 m² được chia làm các khu chức năng sau:

- Khu đất xây dựng nhà ở liền kề, nhà ở riêng lẻ được chia thành 08 khu có ký hiệu từ LK1÷LK8: tổng diện tích là khoảng 15.424,20 m² chiếm 52,78% tổng diện tích dự án, trong đó gồm 142 lô nhà ở với diện tích từ 62,60 m² đến 232,10 m².

Trong quá trình triển khai dự án, các chỉ tiêu khống chế về mật độ xây dựng tối đa, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất và các quy định khác cần tuân thủ để đảm bảo mỹ quan và tính thống nhất tổng thể về bộ mặt đô thị của toàn khu vực dự án.

- Đất cây xanh, mặt nước có tổng diện tích là 971,90 m² chiếm 3,33% diện tích dự án đáp ứng đủ nhu cầu cây xanh trong nhóm ở là tối thiểu 1 m²/người.

- Đất giao thông: có diện tích là 12.824,90 m² chiếm 43,89% diện tích dự án, kết nối thông suốt trong dự án và các khu vực lân cận.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Dự kiến cốt nền xây dựng khu vực $\geq +2,50\text{m}$ (cao độ lục địa).

6.2. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: Dựa vào độ dốc san nền, nước mặt chảy vào ga thu và theo hệ thống cống thoát ra hệ thống thoát nước hiện trạng sau đó thoát ra tuyến mương phía Tây Nam dự án

- Mạng lưới đường cống: Tuyến cống thoát nước có kích thước từ D400 đến D600.

6.3. Quy hoạch giao thông:

* Giao thông đối ngoại

- Phía Tây dự án là đường quốc lộ 10 mặt cắt 1-1; lộ giới 77,0m (một phần ranh giới dự án nằm trong lộ giới quy hoạch Quốc lộ 10 là 12,5m bao gồm: đường giao thông 7,5m, vỉa hè 5m; do đó phần diện tích này cần phải được sử dụng vào mục đích giao thông chung như làm đường gom quốc lộ và tuân thủ theo quy mô kỹ thuật Quốc lộ 10 khi tuyến đường triển khai thực hiện theo quy hoạch).

* Giao thông đối nội

- Phía Bắc dự án là tuyến đường theo quy hoạch khu công nghiệp Trảng Duệ mở rộng mặt cắt 2-2 có lộ giới 17,5m; trong đó lòng đường 7,5m; hè đường 2x5,0m.

- Trong khu vực nghiên cứu các tuyến đường nội bộ mặt cắt 3-3 có lộ giới B=11,0m; trong đó lòng đường 6,0m; hè đường 2x2,5m.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

* Nguồn nước:

- Lấy từ đường ống cấp nước hiện có có đường kính $\Phi 150$ trên đường 10.

* Mạng lưới đường ống:

- Đường ống cấp nước được thiết kế theo mạng vòng kết hợp mạng cụt để đảm bảo an toàn dùng nước và tiết kiệm đường ống.

* Cấp nước chữa cháy:

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

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

** Thoát nước thải:*

- Giải pháp quy hoạch:

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng.

+ Nước thải của khu dân cư được xử lý sơ bộ từ bể tự hoại trước thoát vào hệ thống cống thoát nước thải. Hướng thoát về đường cống D200 và thoát về khu xử lý nước thải số 2 theo quy hoạch khu công nghiệp Trảng Duệ mở rộng.

- Mạng lưới cống thoát nước thải: Mạng lưới thoát nước thải sử dụng các cống tự chảy có đường kính D200 trên hè.

** Vệ sinh môi trường:*

- Hình thức thu gom: Chất thải rắn được đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn tập trung của huyện, thành phố.

6.6. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

** Cấp điện*

- Nguồn cấp: Lấy từ đường dây trung thế 22kv đã được hạ ngầm.

- Hạ ngầm đường dây trung thế 22kv qua dự án.

- Di chuyển trạm biến áp hiện có vào vị trí vỉa hè cạnh đường thoát nước.

** Chiếu sáng:*

- Nguồn cấp: Từ trạm biến áp của dự án thông qua tủ điều khiển chiếu sáng.

6.7. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc của Dự án được nối ghép vào mạng viễn thông chung huyện An Dương.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại khu Ấi Bà Chúc, thôn Trạm Bạc, xã Lê Lợi, huyện An Dương.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện An Dương, Ủy ban nhân dân xã Lê Lợi, 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 đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại khu Ấi Bà Chúc, thôn Trạm Bạc, xã Lê Lợi, huyện An Dương 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 vào mục đích làm nhà ở tại khu Ấi Bà Chúc, thôn Trạm Bạc, xã Lê Lợi, huyện An Dương do Công ty TNHH Kiến trúc Hải Phòng lập được phê duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý theo quy hoạch. Công ty TNHH Kiến trúc Hải Phòng 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 Lê Lợi, 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;
- VP huyện; KTHT;
- Lưu VT

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Lê Anh Quân

PHÒNG

