

Số: **374** /QĐ-UBND

An Dương, ngày **12** tháng **2** 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 thôn Cách Hạ, 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 Công văn số 3877/SXD-QHKT ngày 20/11/2017 của Sở Xây dựng về việc thoả thuận địa điểm quy hoạch vị trí khu đất xen kẹt, nhỏ lẻ để đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn 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 thôn Cách Hạ, 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 520/SXD-QHKT ngày 09/02/2018 của Sở Xây dựng về việc cho ý kiến về Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất xen kẹt, nhỏ lẻ tại thôn Cách Hạ, xã Nam Sơn, huyện An Dương;



Xét kết quả thẩm định và đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số /TTr-KTHT ngày / /2018 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 thôn Cách Hạ, 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 thôn Cách Hạ, 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 thôn Cách Hạ, xã Nam Sơn, huyện An Dương.

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

- Vị trí quy hoạch:

- Phía Bắc giáp hành lang đường ống xăng dầu;

- Phía Tây giáp đường hiện trạng (đường theo quy hoạch có lộ giới 19m);

- Phía Đông, phía Nam giáp khu dân cư;

- Quy mô: Được quy hoạch là 11 lô.

- Tổng diện tích đất quy hoạch là 1.529,1m<sup>2</sup>. Trong đó: Đất ở là 825,6m<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 thôn Cách Hạ, xã Nam Sơn, huyện An Dương.

- Giải pháp chia lô: Bố trí 11 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.

**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	ĐO	Đất ở	1.061,0	69,4
2	GT	Đất hạ tầng, giao thông	468,1	30,6
		<b>Tổng diện tích</b>	<b>1.529,1</b>	<b>100,0</b>

**Bảng thống kê các lô đất**

TÊN LÔ ĐẤT	STT LÔ	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH LÔ (M <sup>2</sup> )	MẬT ĐỘ X.D (%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDB	CỘNG DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )
ĐO1		<b>9.0</b>		<b>83,8</b>	<b>4.0</b>	<b>3,4</b>	<b>825,6</b>
	1	1	81,9	87,2	4	3,5	81,9
	2	1	115,5	78,5	4	3,1	115,5
	3	1	88,2	84,7	4	3,4	88,2
	4 ĐẾN 9	6	90	84	4	3,4	540,0
ĐO2		<b>2.0</b>		<b>78,3</b>	<b>4,0</b>	<b>3,1</b>	<b>235,4</b>
	10	1	100,0	80,0	4	3,2	100,0
	11	1	135,4	76,5	4	3,1	135,4
<b>TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT Ở</b>							<b>1.061,0</b>
<b>GT</b>			468,1				468,1
<b>TỔNG DIỆN TÍCH GIAO THÔNG, HÈ</b>							<b>468,1</b>
<b>TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH</b>							<b>1.529,1</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 phía Đông Nam hiện trạng và đường phía Tây quy hoạch, 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 04 tầng, có hình thức kiến trúc đơn giản, hài hoà với cảnh quan chung; mật độ xây dựng từ 76,5% đến 87,2%.

- 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 +2,3m (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 đường nội bộ có diện tích 468,1m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 30,6%, được kết nối với hệ thống đường giao thông đối ngoại là đường thôn hiện trạng rộng 6,0m, tuyến đường này được kết nối với đường 351 khoảng 20m về phía Nam khu vực nghiên cứu.

\* Các tuyến đường trong khu vực nghiên cứu như sau:

- Tuyến đường giao thông nội bộ (mặt cắt 1-1) có lộ giới B = 4,0m.

- Tuyến đường giao thông đối ngoại phía Tây khu vực nghiên cứu (mặt cắt 2-2) có lộ giới B = 19,0m. (trong đó đã có đường BT hiện trạng rộng 6,0m)

- Tuyến đường giao thông đối nội có kết cấu như sau:

\* Nền đường:

- Nền đường được thiết kế đảm bảo thoát nước tốt và ổn định.

- Nền đường đầm chặt K = 0,95.



- Lớp sát móng áo đường dày 30 - 60cm đầm nén đạt  $K=0,98$ .

- Nền đường đắp bằng đất núi.

\* Áo đường:

- Móng áo đường : Cấp phối đá dăm.

- Mặt đường: BTXM đá 2x4 mác 250#.

### **7.3. Quy hoạch cấp nước:**

- Nguồn nước: Lấy từ đường ống cấp nước sạch trên tuyến đường trục thôn hiện trạng phía Tây khu vực nghiên cứu.

### **7.4. Quy hoạch thoát nước mưa:**

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

Toàn bộ nước mặt được thoát bằng tuyến cống D600, kết cấu cống BTCT H30, đúc ly tâm.

- Giải pháp thoát nước: Nước mặt được thoát vào tuyến cống hiện có D600 (tuyến cống hiện trạng có hướng thoát từ phía Bắc xuống Nam dọc theo đường trục thôn) để thoát ra tuyến rãnh hiện trạng trên đường 351 phía Nam khu vực nghiên cứu;

### **7.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện:**

- Nguồn điện cấp cho dự án lấy từ trạm điện Cách Hạ từ phía Tây 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 đầu 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 thôn Cách Hạ, 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 thôn Cách Hạ, 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.

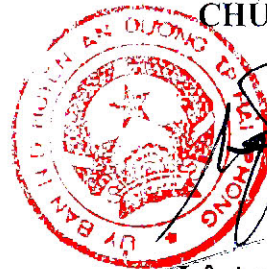
4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chủ đầu tư có trách nhiệm triển khai các thủ tục tiếp theo quy định.

**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:**

- TT HU;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Như Điều 3;
- Các PVP HĐND&UBND huyện;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Lê Anh Quân

