

Số: **546** /QĐ-UBND

An Dương, ngày **23** tháng **3** 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 1 Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng**

**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 1061/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 Lê Lợi 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 Văn bản số 1385/SXD-QHKT ngày 30/6/2016 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc thoả thuận địa điểm xen kẹt, nhỏ lẻ để đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Lê Lợi, 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 1 Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng do Trung tâm tư vấn thiết kế xây dựng lập.

Căn cứ Văn bản số 3879/SXD-QHKT ngày 20/11/2017 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 1 Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương;

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 20 /TTr-KTHT ngày 21 / 3 /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 1 Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng,

### **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 vào mục đích làm nhà ở tại thôn 1 Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng 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 1 Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

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

- Vị trí quy hoạch:
- + Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng và ao hồ hiện trạng.
- + Phía Tây giáp tuyến mương xây và tuyến đường ngõ xóm bê tông hiện trạng.
- + Phía Đông giáp khu ao hồ hiện trạng.
- + Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng.
- Quy mô: Được quy hoạch là 04 lô.
- Tổng diện tích đất quy hoạch là: 1.190,0m<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 thôn 1 Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Giải pháp chia lô: Bố trí 04 lô nhà.

**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**

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
1	Đ.O	ĐẤT Ở	1.190,0	100,00
TỔNG			1.190,0	100,00

**Bảng thống kê các lô đất**

TT	KÍ HIỆU LÔ	DIỆN TÍCH LÔ (M <sup>2</sup> )	SỐ LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ X.D (%)	TỔNG D.T(M <sup>2</sup> )
1	L1	294,2	1	5	60,6	294,2
2	L2	287,2	1	5	61,2	287,2
3	L3	281,0	1	5	61,9	281,0
4	L4	327,2	1	5	58,6	327,2
TỔNG			4			1.190,0

**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 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.

- Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất bao gồm 04 lô đất có tổng diện tích là 1.190,0m<sup>2</sup>. Các lô nhà có tầng cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng từ 58,6% đến 61,9%.

- 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÷2,6m (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:**

- Giao thông hiện trạng đã có là tuyến đường bê tông xi măng hiện trạng (mặt cắt 1-1) rộng 3,2m

+ Mặt cắt 1-1 có phân lòng đường B= 3,2 m

**7.3. Quy hoạch hệ thống cấp điện:**

- Nguồn điện cấp cho dự án lấy từ là đường điện dân sinh hiện trạng.

**7.4. Quy hoạch cấp nước:**

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ tuyến ống cấp nước hiện trạng của khu vực.

- Mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Đường ống phân phối nước vào công trình được tổ chức theo sơ đồ mạng lưới vòng và mạng cụt phân phối vào từng công trình đơn vị; bố trí kết hợp cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa cháy.

+ Ống cấp nước cho công trình có đường kính  $\Phi 21 - \Phi 50$ . Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất 1,0m khi ở trên vỉa hè và 1,5m khi đi qua đường (tính từ tìm ống đến mặt đất).

#### **7.5. Quy hoạch thoát nước mặt:**

- Các chỉ tiêu tính toán dựa trên tiêu chuẩn thiết kế TCXDVN 51-2008 do Bộ xây dựng ban hành.

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

- Giải pháp thoát nước mưa: Toàn bộ lưu lượng nước được thu gom về hệ thống cống BTCT chạy dọc theo tuyến đường giao thông hiện trạng ngõ xóm sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung hiện trạng của khu vực.

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

a) Thoát nước thải:

- Nguyên tắc: Để đảm bảo vệ sinh môi trường, nước thải không được thải trực tiếp ra môi trường. Hệ thống thoát nước thải được thiết kế thoát riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Mạng lưới cống và hướng thoát nước: Nước thải được thu gom và xử lý qua hệ thống bể tự hoại sau đó được đầu nối vào hệ thống thoát nước thải hiện trạng của khu vực.

- Lưu lượng nước thải được tính bằng 85% lưu lượng cung cấp nước sạch.

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.

- Trong khu vực quy hoạch bố trí các thùng đựng rác công cộng đặt trên hè các tuyến đường giao thông nội bộ.

- 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 Lê Lợi 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 1 Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, 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 1 Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện

An Dương, thành phố Hải Phòng do Trung tâm tư vấn thiết kế xây dựng lập được phê duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý theo quy hoạch. Trung tâm tư vấn thiết kế xây dựng 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 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 Lê Lợi, 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;
- Các phòng: KTHT; TN&MT;
- Ban QLDA&TXD huyện;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



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 1 Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng  
(Ban hành kèm theo Quyết định số .....546...../QĐ-UBND ngày 23/1/2018 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 vào mục đích làm nhà ở do Ủy ban nhân dân xã Lê Lợi là đơn vị thực hiện thuộc địa bàn xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng được Ủy ban nhân dân huyện An Dương phê duyệt tại Quyết định số ...546...../QĐ-UBND ngày 23/1/2018.

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 cơ thẩm quyền xem xét, quyết định.

4. Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Lê Lợi 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 duyệt và quy định pháp luật.

**Điều 2.** Vị trí, phạm vi ranh giới quy hoạch:

- Vị trí quy hoạch: Thôn 1 Tràng Duệ, xã Lê Lợi huyện An Dương.
- + Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng và ao hồ hiện trạng.
- + Phía Tây giáp tuyến đường xây và tuyến đường ngõ xóm bê tông hiện trạng.
- + Phía Đông giáp khu ao hồ hiện trạng.
- + Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng.

**Điều 3.** Tổng diện tích khu vực quy hoạch là 1.190,0m<sup>2</sup>, có cơ cấu quy hoạch sử dụng đất như sau:

**Bảng cân bằng sử dụng đất**

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
1	Đ.O	ĐẤT Ở	1.190,0	100,00
TỔNG			1.190,0	100,00

### CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm 04 lô đất có tổng diện tích là 1.190,0m<sup>2</sup>. Các lô nhà có tầng cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng từ 58,6% đến 61,9%.

**Bảng thống kê các lô đất**

TT	KÍ HIỆU LÔ	DIỆN TÍCH LÔ (M2)	SỐ LÔ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ X.D (%)	TỔNG D.T(M2)
1	L1	294,2	1	5	60,6	294,2
2	L2	287,2	1	5	61,2	287,2
3	L3	281,0	1	5	61,9	281,0
4	L4	327,2	1	5	58,6	327,2
TỔNG			4			1.190,0

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

- Hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, hài hòa với kiến trúc tổng thể của khu vực.
- Màu sắc, kiểu dáng cửa sổ và ban công (nếu có) phải đồng bộ, hài hòa với cảnh quan của nhà máy.
- Không để các bức tường bịt kín và không sơn trát hoàn thiện khi 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 hòa 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.
- Mái: có thể sử dụng mái bằng, mái dốc tùy theo giải pháp kiến trúc, độ dốc tối đa (đối với nhà có mái dốc) là 45%; không dùng kiến trúc mái chóp, chóp và mái phi tiêu chuẩn.
- Vật liệu xây dựng chủ yếu sử dụng các loại vật liệu tự nhiên, an toàn thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng.

### **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 pháp luật.

**Điều 6.** Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất xen kẹt, nhỏ lẻ tại thôn 1 Trảng Duệ, do Ủy ban nhân dân xã Lê Lợi là đơn vị thực hiện quy hoạch thuộc địa bàn xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng được Ủy ban nhân dân huyện An Dương phê duyệt tại Quyết định số ...546.../QĐ-UBND ngày ..22../...2.../2018 và các quy định cụ thể của Quy định này hướng dẫn và giám sát chủ đầu tư thực hiện.



**Lê Anh Quân**