

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
khu đất thuộc Lô N24-2 và N24-3, phường Minh Đức, quận Đồ Sơn**

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN ĐỒ SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

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

Căn cứ Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 23/7/2013 của UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quận Đồ Sơn đến năm 2025;

Căn cứ các quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: số 09/2022/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 về việc ban hành Quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy đối với nhà ở riêng lẻ và nhà ở riêng lẻ kết hợp kinh doanh, sản xuất trên địa bàn thành phố; số 19/2022/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 về việc ban hành quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Công văn số 8198/UBND-QH2 ngày 28/10/2021 của UBND thành phố về đồng ý chủ trương lập quy hoạch để đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn quận Đồ Sơn;

Căn cứ Nghị quyết số 52/NQ-HĐND ngày 22/12/2021 của HĐND quận Đồ Sơn về việc Quyết định chủ trương đầu tư Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng để triển khai đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Minh Đức Lô N24-2 và N24-3;

Căn cứ Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 08/3/2022 của Ủy ban nhân dân quận Đồ Sơn về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc Lô N24-2 và N24-3, phường Minh Đức, quận Đồ Sơn;

Căn cứ Công văn số 1479/SXD-QHKT ngày 22/4/2022 về việc cho ý kiến thống nhất đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc Lô N24-2 và N24-3 phường Minh Đức, quận Đồ Sơn;

Xét đề nghị của Ban Quản lý dự án quận tại Tờ trình số 32/TTr-BQLDA ngày 06/4/2022 và kết quả thẩm định; đề xuất của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 09/TTr-QLĐT ngày 25/4/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc Lô N24-2 và N24-3, phường Minh Đức, quận Đồ Sơn, với những nội dung sau:

1. Tên đồ án

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc Lô N24-2 và N24-3, phường Minh Đức, quận Đồ Sơn.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch

- **Vị trí:** phường Minh Đức, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

- **Phạm vi ranh giới:** theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 23/07/2013, cụ thể:

+ Phía Đông Bắc: giáp đường quy hoạch và khu đất còn lại của Lô N24-2 (*kết nối với đường hiện trạng Quang Trung*);

+ Phía Đông Nam: giáp khu đất còn lại của Lô N24-3 (*khu vực dân cư và đồng ruộng*);

+ Phía Tây Bắc: giáp đường quy hoạch và Lô C24-1 (*khu vực đồng ruộng*);

+ Phía Tây Nam: giáp đường quy hoạch và Lô N25-2 (*khu vực đồng ruộng*).

- **Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch:** 46.909,6m²

3. Tính chất, chức năng

- **Tính chất:** là khu ở có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại.

- **Chức năng:** đất ở, đất cây xanh và đất giao thông.

4. Các chỉ tiêu lập quy hoạch

4.1. Quy hoạch sử dụng đất

- Các hạng mục đất được cân bằng theo bảng sau:

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô (lô)	Dân số (người)
1		Đất ở	30.089,6	64,1	196	784
	N1	Đất ở liền kề	1.621,0		14	56
	N2	Đất ở liền kề	1.637,1		14	56
	N3	Đất ở liền kề	2.093,0		18	72
	N4	Đất ở liền kề	2.280,0		20	80
	N5	Đất ở liền kề	1.181,4		10	40
	N6	Đất ở liền kề	2.093,1		18	72
	N7	Đất ở liền kề	1.637,1		14	56
	N8	Đất ở liền kề	1.637,4		14	56
	N9	Đất ở biệt thự	2.398,4		12	48
	N10	Đất ở biệt thự	4.054,0		20	80
	N11	Đất ở biệt thự	2.844,0		14	56
	N12	Đất ở biệt thự	4.121,1		20	80
	N13	Đất ở biệt thự	2.492,0		8	32
2		Đất cây xanh, sân chơi	1.688,3	3,6	-	-
3	P	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (bãi đỗ xe)	467,3	1,0	-	-
4		Đất giao thông	14.664,4	31,3	-	-
		Tổng diện tích	46.909,6	100,0		

- Quy hoạch chi tiết phân lô sử dụng đất theo bảng sau:

STT	Kí hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	MĐXD TĐ (%)	TCTT-TCTĐ (tầng)	HS SDD (lần)	Dân số (người)
1		Đất ở	30.089,6				784
	N1	Đất ở liền kề	1.621,0	86,8	3-7	6,07	56
	1		115,1	87,0	-	6,09	
	Từ 2 đến 13		114,0	87,2		6,10	
	14		137,9	82,4		5,77	
	N2	Đất ở liền kề	1.637,1	86,5	3-7	6,06	56
	Từ 1 đến 6		114,0	87,2	-	6,10	
	7		137,7	82,5	-	5,77	
	8		131,4	83,7	-	5,86	
	Từ 9 đến 14		114,0	87,2	-	6,10	
	N3	Đất ở liền kề	2.093,0	86,7	3-7	6,07	72
	1		131,3	83,7	-	5,86	
	Từ 2 đến 17		114,0	87,2	-	6,10	
	18		137,7	82,5	-	5,77	
	N4	Đất ở liền kề	2.280,0	87,2	3-7	6,10	80
	Từ 1 đến 20		114,0	87,2	-	6,10	
	N5	Đất ở liền kề	1.181,4	86,3	3-7	6,04	40
	Từ 1 đến 4		114,0	87,2	-	6,10	

	5		137,9	82,4	-	5,77	
	6		131,5	83,7	-	5,86	
	Từ 7 đến 10		114,0	87,2	-	6,10	
	N6	Đất ở liền kề	2.093,1	86,7	3-7	6,07	72
	1		131,4	83,7	-	5,86	
	Từ 2 đến 17		114,0	87,2	-	6,10	
	18		137,7	82,5	-	5,77	
	N7	Đất ở liền kề	1.637,1	86,5	3-7	6,06	56
	Từ 1 đến 6		114,0	87,2	-	6,10	
	7		137,7	82,5	-	5,77	
	8		131,4	83,7	-	5,86	
	Từ 9 đến 14		114,0	87,2	-	6,10	
	N8	Đất ở liền kề	1.637,4	86,5	3-7	6,06	56
	1		131,5	83,7	-	5,86	
	Từ 2 đến 13		114,0	87,2	-	6,10	
	14		137,9	82,4	-	5,77	
	N9	Đất ở biệt thự	2.398,4	70,2	3-5	3,51	48
	1		187,7	72,5	-	3,62	
	2		197,3	70,5	-	3,53	
	3		198,9	70,2	-	3,51	
	4		192,5	71,5	-	3,58	
	Từ 5 đến 11		200,0	70,0	-	3,50	
	12		222,0	67,8	-	3,39	
	N10	Đất ở biệt thự	4.054,0	69,7	3-5	3,49	80
	1		201,8	69,8	-	3,49	
	Từ 2 đến 9		200,0	70,0	-	3,50	
	Từ 10 đến 11		222,0	67,8	-	3,39	
	Từ 12 đến 19		200,0	70,0	-	3,50	
	20		208,2	69,2	-	3,46	
	N11	Đất ở biệt thự	2.844,0	69,7	3-5	3,48	56
	Từ 1 đến 6		200,0	70,0	-	3,50	
	Từ 7 đến 8		222,0	67,8	-	3,39	
	Từ 9 đến 14		200,0	70,0	-	3,50	
	N12		4.121,1	69,3	3-5	3,47	80
	1		235,4	66,5	-	3,32	
	Từ 2 đến 9		200,0	70,0	-	3,50	
	Từ 10 đến 11		222,0	67,8	-	3,39	
	Từ 12 đến 19		200,0	70,0	-	3,50	
	20		241,7	65,8	-	3,29	
	N13	Đất ở biệt thự	2.492,0	59,4	3-5	2,97	32
	Từ 1 đến 3		300,0	60,0	-	3,00	
	Từ 4 đến 7		320,0	59,0	-	2,95	
	8		312,0	59,4	-	2,97	
2		Đất cây xanh, sân chơi	1.688,3	5	0-1	0,05	
	Từ X1 đến X8		114,0	-	-	-	
	X9		776,3	-	-	-	

3	P	Đất công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật	467,3				
4		Đất giao thông	14.664,4				
		Tổng diện tích	46.909,6				

Chú thích

- *MĐXDTĐ*: Mật độ xây dựng tối đa
- *TCTT - TCTĐ*: Tầng cao tối thiểu - Tầng cao tối
- *HSSĐĐ*: Hệ số sử dụng đất

4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Khu vực lập quy hoạch tổ chức thành 2 không gian chính:

* Không gian ở được hình thành bởi khu nhà ở liền kề và khu nhà ở biệt thự:

- Khu nhà ở biệt thự được bố trí phía Đông Bắc khu đất với tầng cao tối đa là 05 tầng, dễ dàng tiếp cận đường hiện trạng (*đường Quang Trung*). Khu vực này ưu tiên công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, không gian linh hoạt, khai thác tối đa điều kiện khí hậu nóng ẩm với hình thức ban công mái che.

- Khu nhà ở liền kề được bố trí phía Tây Nam khu đất tiếp giáp với đường quy hoạch 50,5m. Khu vực này ưu tiên công trình có hình thức kiến trúc hiện đại với tầng cao tối đa là 07 tầng, xen kẽ là dải cây xanh - sân chơi tạo điểm nhấn cho khu vực.

* Không gian xanh là vườn hoa - sân chơi kết hợp với bãi đỗ xe được bố trí ở trung tâm khu đất thuận lợi cho việc tiếp cận của người dân sống trong khu vực, tạo điểm nhấn cảnh quan cho toàn khu.

4.3. Thiết kế đô thị

- Chi tiết trong Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và Quy định quản lý kèm theo.

4.4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường Quang Trung: giữ nguyên hiện trạng, chiều rộng nền đường $B_n=9,0m$.

+ Mặt cắt 1-1 (Đường phía Tây Nam): chiều rộng nền đường $B_n=50,5m$ (lòng đường $B=2 \times 11,25m + 2 \times 6,0m=44,5m$; vỉa hè $H=2 \times 6,0m=12,0m$; dải phân cách $2,0m + 2 \times 1,0m=4,0m$).

+ Mặt cắt 2-2 (Đường phía Tây Bắc): chiều rộng nền đường $B_n=17,5m$ (lòng đường $B=7,5m$; vỉa hè $H=2 \times 5,0m=10,0m$)

- Giao thông nội bộ:

+ Mặt cắt 3-3, chiều rộng nền đường $B_n=13,0m$ (lòng đường $B=7,0m$; vỉa hè $H=2 \times 3,0m=6,0m$)

+ Mặt cắt 4-4, chiều rộng nền đường $B_n = 12,0\text{m}$ (lòng đường $B = 7,0\text{m}$; vỉa hè $H = 2 \times 2,5\text{m} = 5,0\text{m}$)

b) Chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ nền xây dựng: $\geq +2,47\text{m}$ (cao độ lục địa).

- Thoát nước mưa:

+ Hình thức: nước mưa thoát riêng với nước thải.

+ Hướng thoát: giai đoạn đầu thoát về phía tuyến kênh hiện trạng phía Đông Bắc khu vực nghiên cứu (kênh Đồng Thỏ); giai đoạn sau đầu nối với hệ thống công thoát nước theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2025.

- Mạng lưới cống: kích thước D400 đến D800.

c) Cấp nước

- Nguồn cấp: từ nhà máy nước Hưng Đạo (theo quy hoạch cấp nước thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 công suất nhà máy nước Hưng Đạo $Q = 200.000\text{m}^3/\text{ngđ}$, trạm bơm tăng áp Xóm Chẽ $Q = 25.000\text{m}^2/\text{ngđ}$).

+ Giai đoạn đầu: bố trí 01 điểm đầu cấp nước cho dự án từ tuyến ống dưới đường Quang Trung.

+ Giai đoạn sau: khi Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2025 thực hiện, sẽ chuyển điểm đầu về tuyến ống D200 quy hoạch trên đường lộ giới 50,5m.

- Mạng lưới đường ống: được thiết kế theo mạng vòng kết hợp mạng nhánh. Kích thước D200, DN110 đến DN40

d) Cấp điện và chiếu sáng đô thị

- Nguồn điện:

+ Giai đoạn đầu: sử dụng nguồn 22kV từ trạm biến áp 110/35/22kV Đồ Sơn, thông qua tuyến đường dây nổi 22kV hiện có cấp nguồn cho trạm biến áp Nghĩa Phương 1.

+ Giai đoạn sau: khi dự án tuyến đường nối giữa Đường bộ ven biển đến ngã ba Vạn Bún được xây dựng, nguồn 22kV sẽ được đầu nối trực tiếp vào tuyến cáp ngầm 22kV chạy phía đường lộ giới 50,5m.

- Lưới điện:

+ Lưới trung áp: sử dụng cáp ngầm tiết diện 22kV-CU/XPLE/PVC/DSTA/PVC $3 \times 50\text{mm}^2$.

+ Lưới hạ áp: sử dụng cáp ngầm 0,4kV CU/XLPE/PVC $4 \times 25\text{mm}^2$ đến $4 \times 95\text{mm}^2$.

- Điểm đầu 22kV:

+ Giai đoạn đầu: dự kiến bố trí một điểm đầu 22kV tại vị trí trạm biến áp Nghĩa Phương 1.

+ Giai đoạn sau: khi Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2025 được triển khai sẽ chuyển điểm đầu về phía Tây Nam (trên đường lộ giới 50,5m).

- Trạm biến áp: dự kiến lắp đặt 01 trạm công suất 750kVA - 22/0,4kV.

e) Thông tin liên lạc

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu nghiên cứu được đấu nối vào mạng viễn thông của quận Đồ Sơn. Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao.

f) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải:

+ Giải pháp thoát nước: được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa.

+ 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 xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại cải tiến trước khi thoát ra công thoát nước chung.

+ Giai đoạn sau: Nước thải được thu gom theo nguyên tắc tự chảy thoát ra đường cống D400 dưới đường quy hoạch phía Tây Nam khu vực nghiên cứu, sau đó được thu về khu xử lý nước thải Sông Họng.

- Vệ sinh môi trường:

+ Rác thải được thu gom hàng ngày, đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung của Thành phố.

+ Nghĩa trang: mộ phần phát sinh trong khu vực sẽ được chôn cất tại nghĩa trang tập trung quận Đồ Sơn hoặc đưa về nghĩa trang tập trung của thành phố.

i) Đánh giá tác động môi trường chiến lược: đầy đủ theo quy định (gồm phần thuyết minh và bản vẽ kèm theo).

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 thuộc Lô N24-2 và N24-3, phường Minh Đức, quận Đồ Sơn.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc Lô N24-2 và N24-3, phường Minh Đức, quận Đồ Sơn được duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn lập quy hoạch 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 Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc Lô N24-2 và N24-3, phường Minh Đức, quận Đồ Sơn được duyệt kèm theo Quyết định này.

- Giao Phòng Quản lý đô thị chủ trì, phối hợp với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quận, Ủy ban nhân dân phường Minh Đức và các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc Lô N24-2 và N24-3, phường Minh Đức, quận Đồ Sơn theo quy định; 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&UBND quận; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quận; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Minh Đức; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- UBND thành phố; (để báo cáo)
- Sở Xây dựng;
- TT Quận ủy,
- TT HĐND quận;
- CT, các PCT UBND quận;
- Như Điều 4;
- Lưu: VT, QLĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Khắc Kiên