

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
khu đất thuộc Lô N36-2, phường Ngọc Xuyên, 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 ngày 17/6/2009;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;*

*Căn cứ Luật Nhà ở 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 50/NQ-HĐND ngày 22/12/2022 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 Ngọc Xuyên Lô N36-2;*

*Căn cứ Quyết định số 195/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 N36-2, phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn;*

*Căn cứ Công văn số 2012/SXD-QHKT ngày 26/5/2022 của Sở Xây dựng về việc cho ý kiến thống nhất đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc Lô N36-2, phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn;*

*Xét đề nghị của Ban Quản lý dự án quận tại Tờ trình số 39/TTr-BQLDA ngày 28/4/2022 và kết quả thẩm định; đề xuất của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 18/TTr-QLĐT ngày 20/6/2022.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc Lô N36-2, phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, với những nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc Lô N36-2, phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn.

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

- **Vị trí:** phường Ngọc Xuyên, 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 23/7/2013, cụ thể:

+ Phía Đông Bắc: giáp đường quy hoạch và Lô N36-1 (khu đất nông nghiệp);

+ Phía Đông Nam: giáp Lô N36-3 (khu đất nông nghiệp);

+ Phía Tây Bắc: giáp đường quy hoạch và Lô N35-2 (khu đất nông nghiệp);

+ Phía Tây Nam: giáp đường quy hoạch và Lô CX47-1 (khu đất nông nghiệp).

- **Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch:** 43.353,6 m<sup>2</sup>

**3. Tính chất, chức năng**

- **Tính chất:** là khu dân cư thấp tầng.

- **Chức năng:** nhà ở, giao thông nội bộ, vườn hoa sân chơi, bãi đỗ xe.

**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 <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô (lô)	Dân số (người)
<b>1</b>	<b>N</b>	<b>Đất ở</b>	<b>27.548,1</b>	<b>63,5</b>	<b>187</b>	<b>748</b>
	N1	Đất ở biệt thự	3.425,5		7	28
	N2	Đất ở liền kề	2.121,6		18	72
	N3	Đất ở liền kề	1.893,6		16	64
	N4	Đất ở liền kề	2.121,6		18	72
	N5	Đất ở liền kề	1.209,6		10	40
	N6	Đất ở liền kề	2.105,1		18	72
	N7	Đất ở liền kề	1.893,6		16	64
	N8	Đất ở biệt thự	6.951,2		34	136
	N9	Đất ở liền kề	2.121,4		18	72
	N10	Đất ở liền kề	1.851,2		16	64
	N11	Đất ở liền kề	1.853,7		16	64
<b>2</b>	<b>X</b>	<b>Đất cây xanh, sân chơi</b>	<b>1.374,8</b>	<b>3,2</b>	-	-
<b>3</b>	<b>P</b>	<b>Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (bãi đỗ xe)</b>	<b>456,0</b>	<b>1,1</b>	-	-
<b>4</b>		<b>Đất giao thông</b>	<b>13.974,7</b>	<b>32,2</b>	-	-
		<b>Tổng diện tích</b>	<b>43.353,6</b>	<b>100,0</b>		

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

**Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất**

S T T	Kí hiệu	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐ XD TĐ (%)	TCTT- TCTĐ (tầng)	HS SĐĐ (lần)	Dân số (người)
<b>1</b>		<b>Đất ở</b>	<b>27.548,1</b>				<b>748</b>
	N1	Đất ở biệt thự	3.425,5	50,9	1-5	2,54	28
	1		556,4	48,9	-	2,44	
	2		549,9	49,0	-	2,45	
	3		511,4	49,8	-	2,49	
	4		472,8	51,4	-	2,57	
	5		434,2	53,3	-	2,66	
	6		470,1	51,5	-	2,57	
	7		430,7	53,5	-	2,67	
	N2	Đất ở liền kề	2.121,6	86,2	1-5	4,31	72
	1		148,8	80,2	-	4,01	
	Từ 2 đến 17		114,0	87,2	-	4,36	
	18		148,8	80,2	-	4,01	
	N3	Đất ở liền kề	1.893,6	86,1	1-5	4,31	64
	Từ 1 đến 7		114,0	87,2	-	4,36	
	Từ 8 đến 9		148,8	80,2	-	4,01	

	<i>Từ 10 đến 16</i>		114,0	87,2	-	4,36	
	N4	Đất ở liền kề	2.121,6	86,2	1-5	4,31	72
	1		148,8	80,2	-	4,01	
	<i>Từ 2 đến 17</i>		114,0	87,2	-	4,36	
	18		148,8	80,2	-	4,01	
	N5	Đất ở liền kề	1.209,6	85,5	1-5	4,27	40
	<i>Từ 1 đến 4</i>		114,0	87,2	-	4,36	
	<i>Từ 5 đến 6</i>		148,8	80,2	-	4,01	
	<i>Từ 7 đến 10</i>		114,0	87,2	-	4,36	
	N6	Đất ở liền kề	2.105,1	86,5	1-5	4,32	72
	1		148,8	80,2	-	4,01	
	<i>Từ 2 đến 17</i>		114,0	87,2	-	4,36	
	18		132,3	83,5	-	4,18	
	N7	Đất ở liền kề	1.893,6	86,1	1-5	4,31	64
	<i>Từ 1 đến 7</i>		114,0	87,2	-	4,36	
	<i>Từ 8 đến 9</i>		148,8	80,2	-	4,01	
	<i>Từ 10 đến 16</i>		114,0	87,2	-	4,36	
	N8	Đất ở biệt thự	6.951,2	69,4	1-5	3,47	136
	1		287,9	61,2	-	3,06	
	<i>Từ 2 đến 16</i>		200,0	70,0	-	3,50	
	<i>Từ 17 đến 18</i>		222,0	67,8	-	3,39	
	<i>Từ 19 đến 33</i>		200,0	70,0	-	3,50	
	34		219,3	68,1	-	3,40	
	N9	Đất ở liền kề	2.121,4	86,0	1-5	4,30	72
	1		90,9	99,1	-	4,96	
	2		103,0	89,4	-	4,47	
	3		117,1	86,6	-	4,33	
	<i>Từ 4 đến 5</i>		117,0	86,6	-	4,33	
	<i>Từ 6 đến 7</i>		116,9	86,6	-	4,33	
	<i>Từ 8 đến 9</i>		116,8	86,6	-	4,33	
	<i>Từ 10 đến 17</i>		114,0	87,2	-	4,36	
	18		197,0	70,6	-	3,53	
	N10	Đất ở liền kề	1.851,2	86,9	1-5	4,34	64
	1		116,9	86,6	-	4,33	
	2		117,0	86,6	-	4,33	
	3		117,2	86,6	-	4,33	
	4		117,3	86,5	-	4,33	

	5		117,5	86,5	-	4,33	
	6		117,6	86,5	-	4,32	
	7		117,8	86,4	-	4,32	
	8		117,9	86,4	-	4,32	
	Từ 9 đến 16		114,0	87,2	-	4,36	
	N11	Đất ở liền kề	1.853,7	86,8	1-5	4,34	64
	1		118,2	86,4	-	4,32	
	2		118,3	86,3	-	4,32	
	3		118,5	86,3	-	4,32	
	4		118,6	86,3	-	4,31	
	5		118,8	86,2	-	4,31	
	6		118,9	86,2	-	4,31	
	7		119,1	86,2	-	4,31	
	8		109,8	88,0	-	4,40	
	9		115,5	86,9	-	4,35	
	Từ 10 đến 16		114,0	87,2	-	4,36	
<b>2</b>	<b>X</b>	<b>Đất cây xanh, sân chơi</b>	<b>1.374,8</b>	<b>5</b>	<b>0-1</b>	<b>0,05</b>	
	Từ X1 đến X2		114,0	-	-	-	
	X3		456,0	-	-	-	
	Từ X4 đến X6		114,0	-	-	-	
	X7		118,0	-	-	-	
	X8		116,8	-	-	-	
	X9		114,0	-	-	-	
<b>3</b>	<b>P</b>	<b>Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (bãi đỗ xe)</b>	<b>456,0</b>				
<b>4</b>		<b>Đất giao thông</b>	<b>13.974,7</b>				
		<b>Tổng diện tích</b>	<b>43.353,6</b>				

Chú thích

- MĐXDĐTĐ: Mật độ xây dựng tối đa

- TCTT - TCTĐ: Tầng cao tối thiểu - Tầng cao tối đa

- HSSĐĐ: Hệ số sử dụng đất

#### 4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Ý tưởng chủ đạo: tổ chức dải cây xanh dọc theo hướng Tây Bắc - Đông Nam, kết hợp các trục giao thông hình thành không gian trồng đón gió và tạo điều kiện vi khí hậu cho khu vực; lõi cây xanh chính giữa được mở rộng tạo thành khu vực vườn hoa sân chơi, tạo điểm nhấn cảnh quan cho toàn khu.

- Khu vực lập quy hoạch được chia thành 2 không gian chính: không gian ở (nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự) và không gian xanh ở trung tâm khu đất, cụ thể:

+ Khu nhà ở biệt thự được bố trí trung tâm khu đất và phía Tây Bắc với tầng cao tối đa là 5 tầng. 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.

+ Không gian nhà ở liền kề được bố trí tại 2 khu vực: khu vực tiếp giáp trực đường chính phía Tây Nam là dãy nhà ở kết hợp dịch vụ (shophouse); các dãy nhà liền kề khác được bố trí phía Đông Bắc (vuông góc trực đường chính), ưu tiên công trình có hình thức kiến trúc hiện đại với tầng cao tối đa là 5 tầng.

+ 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.

### **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) Chuẩn bị kỹ thuật**

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

- Thoát nước mưa:

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

+ Hướng thoát: nước mưa được tập trung và thoát về tuyến cống D1250 trên đường quy hoạch lộ giới 17,5m sau đó thoát ra sông Họng. (theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2025).

- Mạng lưới cống: kích thước D400 đến D1250.

#### **b) Giao thông**

- Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt 1-1 (Đường phía Tây Nam): chiều rộng nền đường  $B_n = 59,0\text{m}$  (lòng đường  $B = 2 \times 11,25\text{m} + 2 \times 6,0\text{m} = 34,5\text{m}$ ; vỉa hè  $H = 2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ ; dải phân cách  $10,5\text{m} + 2 \times 1,0\text{m} = 12,5\text{m}$ ).

+ Mặt cắt 2-2 (Đường phía Tây Bắc): chiều rộng nền đường  $B_n = 25,0\text{m}$  (lòng đường  $B = 15,0\text{m}$ ; vỉa hè  $H = 2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$ )

+ Mặt cắt 3-3 (Đường phía Đông Bắc): chiều rộng nền đường  $B_n = 17,5\text{m}$  (lòng đường  $B = 7,5\text{m}$ ; vỉa hè  $H = 2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$ )

- Giao thông nội bộ:

+ Mặt cắt 4-4: chiều rộng nền đường  $B_n = 13,0\text{m}$  (lòng đường  $B = 7,0\text{m}$ ; vỉa hè  $H = 2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$ )

- Bãi đỗ xe: diện tích  $456\text{m}^2$ .

#### **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  $Q = 25.000\text{ m}^3/\text{ngđ}$ ).

+ Giai đoạn đầu: từ tuyến ống D300 trên đường tỉnh 361.

+ Giai đoạn sau: khi Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2025 thực hiện, nước được lấy từ tuyến ống D300 phía Tây Bắc dự án.

- Mạng lưới đường ống: được thiết kế theo mạng vòng kết hợp mạng nhánh. Kích thước D500, D300, DN225 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 chạy phía Tây Bắc đường tỉnh 361.

+ 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 đấu nối trực tiếp vào tuyến cáp ngầm 22kV chạy phía Tây Nam dự án (theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2025).

- Lưới điện:

+ Lưới trung áp: sử dụng cáp ngầm tiết diện 22kV-CU/XPLE/PVC/DSTA/PVC 3x240mm<sup>2</sup>.

+ Lưới hạ áp: sử dụng cáp ngầm 0,4kV CU/XLPE/PVC 4x25mm<sup>2</sup> đến 4x95mm<sup>2</sup>.

- Điểm đấu 22kV:

+ Giai đoạn đầu: dự kiến bố trí một điểm đấu trên đường dây 22kV chạy dọc theo đường tỉnh 361.

+ Giai đoạn sau: khi Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2025 được triển khai sẽ chuyển điểm đấu về phía Tây Nam (trên đường lộ giới 59,0m)

- 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***

- Giải pháp thoát nước thải: 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 D500 dưới đường quy hoạch phía Tây Nam khu vực nghiên cứu, sau đó được thu về khu xử lý nước thải Sông Họng.

- Hệ thống thoát nước thải: sử dụng cống tròn kích thước D200, D300, D400.

- 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 N36-2, phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn.

**Điều 3.** Tổ chức thực hiện

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc Lô N36-2, phường Ngọc Xuyên, 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 N36-2, phường Ngọc Xuyên, 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 Ngọc Xuyên và các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc Lô N36-2, phường Ngọc Xuyên, 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 Ngọc Xuyên; 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**