

Số: **160** /QĐ-UBND

An Dương, ngày **31** tháng **01** năm 2019

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án và ban hành Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã An Đồng, 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;

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;

Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng đến năm 2025;

Quyết định số 2643/QĐ-UBND ngày 5/10/2018 của UBND huyện An Dương phê duyệt điều chỉnh quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND huyện An Dương;

Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 03/01/2018 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch và ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng;

Quyết định số 2648/QĐ-UBND ngày 8/10/2018 của UBND huyện An Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng;

Công văn số 4925/SXD-QHKT ngày 28/12/2018 về việc thay đổi chỉ tiêu xây dựng tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại xã An Đồng;

Công văn số 393/SXD-QHKT ngày 29/01/2019 về việc cho ý kiến về Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng khu Nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương;

Căn cứ Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng do Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng AE lập;

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ Tầng tại Tờ trình số **03** /TTr-KTHT ngày **30 / 01 / 2019**,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng với các nội dung sau:

## **1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch**

- Khu nhà ở nằm trên đường Máng nước thuộc địa bàn xã An Đồng, huyện An Dương, cách thị trấn An Dương ~3km, cách trung tâm thành phố ~3,5km
- Phía Bắc giáp đường nội bộ khu đô thị Prukxa;
- Phía Nam giáp đường Máng nước và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Đông giáp đường nội bộ khu đô thị Prukxa;
- Phía Tây giáp đường trục chính khu đô thị Prukxa.
- Quy mô lập quy hoạch: 30.593,5 m<sup>2</sup>.

## **2. Mục tiêu quy hoạch, tính chất chức năng**

- Mục tiêu quy hoạch:

Làm cơ sở để triển khai dự án đầu tư xây dựng, góp phần xây dựng thành phố phát triển theo hướng hiện đại hóa, tăng diện tích sàn nhà của đô thị, giải quyết nhu cầu tăng trưởng chỗ ở của khu vực trong tương lai, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội.

- Tính chất chức năng : Là khu nhà ở xã hội.

## **3. Quy mô dân số, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu**

- Quy mô dân số : Khoảng 3.800 người
- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu: được áp dụng theo QCXDVN 01:2008/BXD - Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng và tuân thủ theo các quy định hiện hành khác.

## **4. Phân khu chức năng**

Đề án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng có diện tích 30.593,50m<sup>2</sup> (30,59 ha) bao gồm các khu chức năng sau:

- Đất nhà ở liên kế thương mại có tổng diện tích 3.349,00 m<sup>2</sup>.
- Đất nhà ở liên kế sân vườn có tổng diện tích 479,69 m<sup>2</sup>.
- Đất nhà ở xã hội (chung cư ) có tổng diện tích 19.150,45m<sup>2</sup>.
- Đất cây xanh có diện tích 322,73 m<sup>2</sup>.
- Đất giao thông có diện tích 7.266,82 m<sup>2</sup>, kết nối thông suốt trong dự án và khu vực lân cận.
- Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích 24,81m<sup>2</sup>.

## **5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan**

- Kết nối không gian cảnh quan khu đô thị Prukxa hiện có bằng giải pháp đấu nối các tuyến giao thông khu nhà ở với các tuyến giao thông trong khu đô thị Prukxa.

- Kiến trúc nhà ở xã hội và nhà ở thương mại có hình thức hiện đại và tương đồng với hình thức của khu đô thị Prukxa.

- Quy hoạch vườn hoa cây xanh trong khu nhà, bố trí đài phun nước tại khu vực nút giao của đường nội bộ tạo điểm nhấn trong quy hoạch.

## **6. Quy hoạch sử dụng đất**

- Khu nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương có quy mô 30.593,5 m<sup>2</sup> được chia làm các loại đất chức năng như sau: đất nhà ở xã hội, đất nhà ở thương mại, đất cây xanh, đất công trình kỹ thuật và đất giao thông.

**BẢNG ĐIỀU CHỈNH CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Loại đất	Theo Quyết định số 2648/QĐ-UBND ngày 08/10/2018		Theo điều chỉnh quy hoạch kỳ này		Chênh lệch
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	23.103,00	75,52	22.979,14	75,11	-123,86
1.1	Đất ở chung cư	19.017,67		19.150,45		
	Đất ở chung cư L1	2.494,39		2.591,24		
	Đất ở chung cư L2	2.754,85		2.481,76		
	Đất ở chung cư L3	2.169,88		1.594,23		
	Đất ở chung cư L4	11.598,55		12.483,22		
1.2	Đất ở liên kế thương mại	4.085,33		3.349,00		
	Đất ở liên kế thương mại LK1	2.251,33		1.491,00		
	Đất ở liên kế thương mại LK1	1.834,00		1.858,00		
1.3	Đất ở liên kế sân vườn			479,69		
<b>2</b>	<b>Đất cây xanh</b>	475,93	1,56	322,73	1,05	-153,2
<b>3</b>	<b>Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật</b>	25,00	0,08	24,81	0,08	-0,19
<b>4</b>	<b>Đất giao thông</b>	6.989,57	22,85	7.266,82	23,75	277,25
	<b>Tổng diện tích</b>	<b>30.593,50</b>	<b>100</b>	<b>30.593,50</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

**BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT CHIA LÔ NHÀ LIỀN KẾ**

KÍ HIỆU	TỔNG SỐ LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	DIỆN TÍCH SÀN (M2)	HỆ SỐ SDĐ	TỔNG DIỆN TÍCH (M2)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN(M2)
	(LÔ)		(M2)	(TẦNG)					
LK1	21	1	76,00	5	90	342	5	1.491,00	6.857,05
		2	78,00	5	89	347	4		
		3	78,00	5	89	347	4		
		4	78,00	5	89	347	4		
		5	78,00	5	89	347	4		
		6	78,00	5	89	347	4		
		7	78,00	5	89	347	4		
		8	78,00	5	89	347	4		
		9	78,00	5	89	347	4		
		10	65,00	5	95	309	5		
		11	65,00	5	95	309	5		
		12	65,00	5	95	309	5		
		13	65,00	5	95	309	5		
		14	65,00	5	95	309	5		
		15	65,00	5	95	309	5		
		16	65,00	5	95	309	5		
		17	65,00	5	95	309	5		

KÍ HIỆU	TỔNG SỐ LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ	DIỆN TÍCH	HỆ SỐ SDD	TỔNG DIỆN TÍCH	TỔNG DIỆN TÍCH
	(LÔ)		(M2)	(TẦNG)	XÂY DỰNG (%)	SÀN (M2)		(M2)	SÀN(M2)
		18	65,00	5	95	309	5		
		19	65,00	5	95	309	5		
		20	65,00	5	95	309	5		
		21	76,00	5	90	342	5		
LK2	26	1	76,00	5	90	342	5	1.858,00	8.524,00
		2	78,00	5	89	347	4		
		3	78,00	5	89	347	4		
		4	78,00	5	89	347	4		
		5	78,00	5	89	347	4		
		6	78,00	5	89	347	4		
		7	78,00	5	89	347	4		
		8	78,00	5	89	347	4		
		9	78,00	5	89	347	4		
		10	78,00	5	89	347	4		
		11	78,00	5	89	347	4		
		12	70,00	5	92	322	5		
		13	76,00	5	90	342	5		
		14	65,00	5	95	309	5		
		15	65,00	5	95	309	5		
		16	65,00	5	95	309	5		
		17	65,00	5	95	309	5		
		18	65,00	5	95	309	5		
		19	65,00	5	95	309	5		
		20	65,00	5	95	309	5		
		21	65,00	5	95	309	5		
		22	65,00	5	95	309	5		
		23	65,00	5	95	309	5		
		24	65,00	5	95	309	5		
		25	65,00	5	95	309	5		
		26	76,00	5	90	342	5		
LKV	3	1	178,00	5	71	632	4	479,69	1.753,90
		2	138,97	5	76	528	4		
		3	162,72	5	73	594	4		
<b>TỔNG</b>	<b>50</b>							<b>3.828,69</b>	<b>17.134,95</b>

## 7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

### a. Quy hoạch giao thông.

- Quy hoạch tuyến đường trục Bắc Nam đi qua dự án có lộ giới B=38,00m (mặt cắt 1-1).

- Phía Tây Nam dự án (tuyến đường Máng nước) và đường quy hoạch phía Đông Nam dự án có lộ giới B= 20,00m (mặt cắt 2-2).

- Quy hoạch tuyến đường phía Bắc, Đông Bắc dự án có lộ giới B=15,00m (mặt cắt 3-3).

- Quy hoạch các tuyến đường nội bộ dự án có lộ giới B=13,50m (mặt cắt 4-4).
- Bãi đỗ xe: được bố trí trong từng khối nhà cao tầng và kết hợp cùng diện tích cây xanh phân tán tại mỗi toà nhà để thuận tiện cho việc đỗ xe của người dân.

#### **b. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.**

- \* Cao độ nền xây dựng:

Cao độ nền xây dựng  $\geq +2,30\text{m}$  (hệ cao độ Lục địa).

(Ghi chú: Hệ cao độ Hải đồ = Hệ cao độ lục địa + 1,89m).

- \* Thoát nước mặt:

- Hình thức: Tách riêng với hệ thống nước thải.
- Hướng thoát: Thoát về cống thoát nước hiện có tại khu vực phía Đông và phía Tây dự án.
- Mạng lưới: Cống tròn bê tông cốt thép, đường kính từ D400 đến D600.

#### **c. Quy hoạch cấp nước**

- Nguồn cấp: Lấy từ đường ống DN200 trên đường Máng Nước hiện có.
- Mạng lưới: Quy hoạch đường ống phân phối từ DN50 đến DN110 theo dạng mạng cụt cấp đến từng công trình.
- Mạng lưới cấp nước chữa cháy kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt, các trụ cứu hỏa được bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến ống có đường kính DN110 trở lên, khoảng cách giữa các họng là 150m.
- Trên các đường ống nhánh phân phối nước vào các công trình có bố trí tê chờ, hố van để thuận tiện đấu nối.

#### **d. Quy hoạch cấp điện chiếu sáng.**

- Nguồn cấp Từ đường 35kV hiện có đi dọc đường Máng Nước đến. Hạ ngầm đường dây 35kv hiện có đoạn chạy qua dự án.
- Trạm biến áp:
  - + Xây mới 06 trạm biến áp với tổng công suất 3230kVA cung cấp điện cho toàn bộ dự án.
- Lưới điện: Xây mới các tuyến cáp ngầm 35kV kết nối các trạm biến áp xây mới; Lưới hạ áp 0,4kV ngầm từ trạm biến áp phụ tải cấp đến từng công trình.
- Chiếu sáng: Giữ nguyên hệ thống chiếu sáng hiện có trong khu vực dự án, bổ sung hệ thống chiếu sáng trên các đường quy hoạch mới.

#### **e. Thoát nước thải**

- Hình thức: Tách riêng với hệ thống thoát nước mặt.
- Hướng thoát: Thoát vào đường cống D250 hiện có nằm trên tuyến đường thuộc khu Pruksa tiếp giáp với khu đất nằm ở phía Đông và thoát về khu xử lý nước thải của khu đô thị Pruksa, nước thải sau khi được xử lý tại đây thoát ra mương An Kim Hải.
- Mạng lưới đường cống: Quy hoạch tuyến cống thoát có kích thước D200.

#### **g. Vệ sinh môi trường**

Chất thải rắn được phân loại ngay tại nguồn phát sinh, quản lý chất thải rắn theo mô hình 3R (giảm thiểu, tái sử dụng, tái chế), hạn chế tối đa lượng rác thải phát sinh phải xử lý.

- Chất thải rắn được Công ty TNHH MTV Môi trường đô thị Hải Phòng thu gom và vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của thành phố.

**8. Đánh giá môi trường chiến lược:** Theo quy định.

**Điều 2.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

**Điều 3.** Tổ chức thực hiện:

1. Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện An Dương, Ủy ban nhân dân xã An Đồng và các đơn vị liên quan công bố công khai Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng để quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2. Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, do Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng AE 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 và đầu tư xây dựng AE 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 4.** Chánh Văn phòng huyện, Trưởng các phòng, ban huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Đồng và Thủ trưởng đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /

*Nơi nhận:*

- TT Huyện ủy;
- CT và các PCT UBND huyện;
- Như Điều 4;
- VP huyện; phòng KTHT;
- Lưu VT.



Lê Anh Quân

## QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội  
tại xã An Đông, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 160/QĐ-UBND ngày 31/01/2019  
của Ủy ban nhân dân huyện An Dương)

### PHẦN I QUY ĐỊNH CHUNG

#### **Điều 1: Đối tượng áp dụng, phân công**

##### **1. Đối tượng áp dụng**

- Các tổ chức và cá nhân có hoạt động về đầu tư xây dựng, sử dụng đất, bảo vệ môi trường và các hoạt động khác có liên quan trong phạm vi ranh giới của khu nhà ở xã hội, xã An Đông, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng có trách nhiệm thực hiện theo quy định này.

##### **2. Phân công quản lý thực hiện**

- Ủy ban nhân dân huyện An Dương quy định trách nhiệm cụ thể cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện Quy định.

- Ủy ban nhân dân xã An Đông có trách nhiệm phối hợp với phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện An Dương; các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại xã An Đông, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng theo quy định.

- Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Ủy ban nhân dân xã An Đông phối hợp với các đơn vị có liên quan quản lý, giám sát theo chức năng việc thực hiện Quy định này.

- Chủ đầu tư và chủ sở hữu có trách nhiệm thực hiện các quy định.

- Sự tham gia của cộng đồng: Khuyến khích và tạo điều kiện để các tổ chức xã hội, nghề nghiệp và cộng đồng dân cư tham gia tư vấn và phản biện về công tác quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị của huyện, xã trên cơ sở những quy định này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

#### **Điều 2: Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch**

##### **1. Phạm vi ranh giới**

- Khu nhà ở nằm trên đường Máng nước thuộc địa bàn xã An Đông, huyện An Dương, cách thị trấn An Dương ~3km, cách trung tâm thành phố ~3,5km

- Phía Bắc giáp đường nội bộ khu đô thị Prukxa;

- Phía Nam giáp đường Máng nước và khu dân cư hiện trạng;

- Phía Đông giáp đường nội bộ khu đô thị Prukxa;

- Phía Tây giáp đường trục chính khu đô thị Prukxa.

##### **2. Quy mô diện tích**

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch có quy mô là : 30.593,5 m<sup>2</sup>

**PHẦN II**  
**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 3: Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng với từng lô đất; chiều cao, cốt sàn tầng một, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng công trình**

**a) Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất.**

- Khu nhà ở xã hội tại xã An Đông, huyện An Dương có quy mô 30.593,5 m<sup>2</sup> được chia làm các loại đất chức năng như sau: đất nhà ở xã hội, đất nhà ở thương mại, đất cây xanh, đất công trình kỹ thuật và đất giao thông.

- Quy mô các lô đất trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất được quy định cụ thể trong bảng thống kê chi tiết sau:

**BẢNG ĐIỀU CHỈNH CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Loại đất	Theo Quyết định số 2648/QĐ-UBND ngày 08/10/2018		Theo điều chỉnh quy hoạch kỳ này		Chênh lệch
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	23.103,00	75,52	22.979,14	75,11	-123,86
1.1	Đất ở chung cư	19.017,67		19.150,45		
	Đất ở chung cư L1	2.494,39		2.591,24		
	Đất ở chung cư L2	2.754,85		2.481,76		
	Đất ở chung cư L3	2.169,88		1.594,23		
	Đất ở chung cư L4	11.598,55		12.483,22		
1.2	Đất ở liên kế thương mại	4.085,33		3.349,00		
	Đất ở liên kế thương mại LK1	2.251,33		1.491,00		
	Đất ở liên kế thương mại LK1	1.834,00		1.858,00		
1.3	Đất ở liên kế sân vườn			479,69		
<b>2</b>	<b>Đất cây xanh</b>	475,93	1,56	322,73	1,05	-153,2
<b>3</b>	<b>Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật</b>	25,00	0,08	24,81	0,08	-0,19
<b>4</b>	<b>Đất giao thông</b>	6.989,57	22,85	7.266,82	23,75	277,25
	<b>Tổng diện tích</b>	<b>30.593,50</b>	<b>100</b>	<b>30.593,50</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

**BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT CHIA LÔ NHÀ LIÊN KẾ**

KÍ HIỆU	TỔNG SỐ LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ	DIỆN TÍCH	HỆ SỐ SĐĐ	TỔNG DIỆN TÍCH	TỔNG DIỆN TÍCH
	(LÔ)		(M2)	(TẦNG)	XÂY DỰNG (%)	SÀN (M2)		(M2)	SÀN(M2)
LK1	21	1	76,00	5	90	342	5	1.491,00	6.857,05
		2	78,00	5	89	347	4		
		3	78,00	5	89	347	4		



Kí HIỆU	TỔNG SỐ LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ	DIỆN TÍCH	HỆ SỐ SĐĐ	TỔNG DIỆN TÍCH	TỔNG DIỆN TÍCH				
	(LÔ)		(M2)	(TẦNG)	XÂY DỰNG (%)	SÀN (M2)		(M2)	SÀN(M2)				
		4	78,00	5	89	347	4						
		5	78,00	5	89	347	4						
		6	78,00	5	89	347	4						
		7	78,00	5	89	347	4						
		8	78,00	5	89	347	4						
		9	78,00	5	89	347	4						
		10	65,00	5	95	309	5						
		11	65,00	5	95	309	5						
		12	65,00	5	95	309	5						
		13	65,00	5	95	309	5						
		14	65,00	5	95	309	5						
		15	65,00	5	95	309	5						
		16	65,00	5	95	309	5						
		17	65,00	5	95	309	5						
		18	65,00	5	95	309	5						
		19	65,00	5	95	309	5						
		20	65,00	5	95	309	5						
		21	76,00	5	90	342	5						
		LK2	26	1	76,00	5	90			342	5	1.858,00	8.524,00
				2	78,00	5	89			347	4		
				3	78,00	5	89			347	4		
4	78,00			5	89	347	4						
5	78,00			5	89	347	4						
6	78,00			5	89	347	4						
7	78,00			5	89	347	4						
8	78,00			5	89	347	4						
9	78,00			5	89	347	4						
10	78,00			5	89	347	4						
11	78,00			5	89	347	4						
12	70,00			5	92	322	5						
13	76,00			5	90	342	5						
14	65,00			5	95	309	5						
15	65,00			5	95	309	5						
16	65,00			5	95	309	5						
17	65,00			5	95	309	5						
18	65,00			5	95	309	5						
19	65,00			5	95	309	5						
20	65,00			5	95	309	5						
21	65,00			5	95	309	5						
22	65,00			5	95	309	5						
23	65,00			5	95	309	5						
24	65,00			5	95	309	5						

KÍ HIỆU	TỔNG SỐ LÔ	STT LÔ	DIỆN TÍCH	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ	DIỆN TÍCH	HỆ SỐ SDD	TỔNG DIỆN TÍCH	TỔNG DIỆN TÍCH
	(LÔ)		(M2)	(TẦNG)	XÂY DỰNG (%)	SÀN (M2)		(M2)	SÀN(M2)
LKV	3	25	65,00	5	95	309	5	479,69	1.753,90
		26	76,00	5	90	342	5		
		1	178,00	5	71	632	4		
		2	138,97	5	76	528	4		
		3	162,72	5	73	594	4		
<b>TỔNG</b>	<b>50</b>							<b>3.828,69</b>	<b>17.134,95</b>

**b) Cốt xây dựng với từng lô đất; chiều cao, cốt sàn tầng một.**

- Cốt nền xây dựng  $\geq + 2,3\text{m}$  (cao độ Lục địa).

- Công trình nhà chung cư :

+ Cao độ nền tầng 1 so với vỉa hè là 0,35m.

+ Chiều cao tầng 1 từ 3,9m đến 4,2m.

+ Chiều cao tối đa của các tầng trên là 3,6m.

- Công trình nhà ở liên kế :

+ Cao độ nền tầng 1 so với vỉa hè là 0,35m.

+ Chiều cao tầng 1 từ 3,9m đến 4,2m.

+ Chiều cao tầng 2 trở lên hoặc sân thượng có mái che 50% từ 3,3m đến 3,6m.

**c) Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng công trình.**

- Hình thức kiến trúc công trình :

Chọn kiểu dáng đơn giản, hiện đại làm thiết kế chủ đạo cho công trình kiến trúc.

- Thiết lập ranh giới giữa các lô đất:

+ Hàng rào tiếp giáp đường giao thông: Theo chỉ giới đường đỏ, loại hình nên sử dụng dạng hàng rào thoáng kết hợp cây xanh.

+ Đối với hàng rào ngăn cách các lô nhà: Nên sử dụng hàng rào chung, có thể xây đặc hoặc để thoáng kết hợp cây xanh.

- Phối màu: Màu sắc cho các công trình nhà ở theo tông chủ đạo sáng màu, phân để sử dụng tông tối màu, tránh sử dụng các màu nóng.

- Vật liệu sử dụng: Công trình được sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, đảm bảo yêu cầu tổ chức không gian nghỉ dưỡng. Đối với nền vỉa hè, sân đường dạo sử dụng gạch block tạo thành hoa văn trang trí mờ không lấn át công trình

**Điều 4: Các quy định về hạ tầng kỹ thuật**

**1. Giao thông**

- Quy hoạch tuyến đường trục Bắc Nam đi qua dự án có lộ giới B=38,00m (mặt cắt 1-1).

- Phía Tây Nam dự án (tuyến đường Máng nước) và đường quy hoạch phía Đông Nam dự án có lộ giới B= 20,00m (mặt cắt 2-2).

- Quy hoạch tuyến đường phía Bắc, Đông Bắc dự án có lộ giới B=15,00m

(mặt cắt 3-3).

- Quy hoạch các tuyến đường nội bộ dự án có lộ giới B=13,50m (mặt cắt 4-4).
- Bãi đỗ xe: được bố trí trong từng khối nhà cao tầng và kết hợp cùng diện tích cây xanh phân tán tại mỗi toà nhà để thuận tiện cho việc đỗ xe của người dân.

## 2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Cao độ nền xây dựng:

Cao độ nền xây dựng  $\geq +2,30\text{m}$  (hệ cao độ Lục địa).

(Ghi chú: Hệ cao độ Hải đồ = Hệ cao độ lục địa + 1,89m).

b) Thoát nước mặt:

- Hình thức: Tách riêng với hệ thống nước thải.
- Hướng thoát: Thoát về cống thoát nước hiện có tại khu vực phía Đông và phía Tây dự án.
- Mạng lưới: Cống tròn bê tông cốt thép, đường kính từ D400 đến D600.

## 3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Lấy từ đường ống DN200 trên đường Máng Nước hiện có.
- Mạng lưới: Quy hoạch đường ống phân phối từ DN50 đến DN110 theo dạng mạng cụt cấp đến từng công trình.
- Mạng lưới cấp nước chữa cháy kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt, các trụ cứu hỏa được bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến ống có đường kính DN110 trở lên, khoảng cách giữa các hống là 150m.
- Trên các đường ống nhánh phân phối nước vào các công trình có bố trí tê chờ, hố van để thuận tiện đấu nối.

## 4. Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn cấp Từ đường 35kV hiện có đi dọc đường Máng Nước đến. Hạ ngầm đường dây 35kv hiện có đoạn chạy qua dự án.
- Trạm biến áp:
  - + Xây mới 06 trạm biến áp với tổng công suất 3230kVA cung cấp điện cho toàn bộ dự án.
- Lưới điện: Xây mới các tuyến cáp ngầm 35kV kết nối các trạm biến áp xây mới; Lưới hạ áp 0,4kV ngầm từ trạm biến áp phụ tải cấp đến từng công trình.
- Chiếu sáng: Giữ nguyên hệ thống chiếu sáng hiện có trong khu vực dự án, bổ sung hệ thống chiếu sáng trên các đường quy hoạch mới.

## 5. Thoát nước thải:

- Hình thức: Tách riêng với hệ thống thoát nước mặt.
- Hướng thoát: Thoát vào đường cống D250 hiện có nằm trên tuyến đường thuộc khu Pruksa tiếp giáp với khu đất nằm ở phía Đông và thoát về khu xử lý nước thải của khu đô thị Pruksa, nước thải sau khi được xử lý tại đây thoát ra mương An Kim Hải.
- Mạng lưới đường cống: Quy hoạch tuyến cống thoát có kích thước D200.

## 6. Vệ sinh môi trường:

- Chất thải rắn được phân loại ngay tại nguồn phát sinh, quản lý chất thải rắn theo mô hình 3R (giảm thiểu, tái sử dụng, tái chế), hạn chế tối đa lượng rác thải phát sinh phải xử lý.

- Chất thải rắn được Công ty TNHH MTV Môi trường đô thị Hải Phòng thu gom và vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của thành phố.

## **Điều 5: Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật cụ thể đối với từng tuyến đường**

### **1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng**

- Đường giao thông được giới hạn bởi chỉ giới đường đỏ, bao gồm lòng đường, dải phân cách và vỉa hè.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo chiều rộng lộ giới (chỉ giới đường đỏ) trong Đồ án quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường và được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông, bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng tỷ lệ 1/500.

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi công trình) phụ thuộc vào lộ giới đường và chiều cao xây dựng của công trình. Khoảng lùi tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD.

### **2. Yêu cầu kỹ thuật với từng tuyến đường**

- Quy hoạch tuyến đường trục Bắc Nam đi qua dự án có lộ giới B=38,0m (mặt cắt 1-1):

+ Chiều rộng lòng đường:  $2 \times 11,25 = 22,50\text{m}$ .

+ Chiều rộng vỉa hè 2 bên:  $5,0 + 7,0 = 12,00\text{m}$ .

+ Dải phân cách giữa :  $= 3,50\text{m}$ .

- Phía Tây Nam dự án (tuyến đường Máng nước) và đường quy hoạch phía Đông Nam dự án có lộ giới B= 20,00m (mặt cắt 2-2):

+ Chiều rộng lòng đường: 11,00m.

+ Chiều rộng vỉa hè 2 bên:  $2 \times 4,50 = 9,00\text{m}$ .

- Quy hoạch tuyến đường phía Bắc, Đông Bắc dự án có lộ giới B=15,00m (mặt cắt 3-3):

+ Chiều rộng lòng đường: 9,00m.

+ Chiều rộng vỉa hè 2 bên:  $2 \times 3,00 = 6,00\text{m}$ .

- Quy hoạch các tuyến đường nội bộ dự án có lộ giới B=13,50m (mặt cắt 4-4):

+ Chiều rộng lòng đường: 7,50m.

+ Chiều rộng vỉa hè 2 bên:  $2 \times 3,00 = 6,00\text{m}$ .

- Bãi đỗ xe: được bố trí trong từng khối nhà cao tầng và kết hợp cùng diện tích cây xanh phân tán tại mỗi toà nhà để thuận tiện cho việc đỗ xe của người dân.

## **Điều 6: Phạm vi bảo vệ hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm.**

### **1. Qui định chung về công trình kỹ thuật ngầm:**

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm đồng bộ với hệ thống giao thông.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm phải đảm bảo tính hệ thống, đồng bộ, liên hoàn, thuận tiện đáp ứng các yêu cầu về kỹ thuật.

- Các tuyến cống, bể cấp phải được xây dựng đồng bộ và theo qui định.

- Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD.

### **2. Quy định chi tiết về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:**

*a) Hệ thống cấp điện:*

Hệ thống cấp điện ngầm đi song song với nhau hoặc đi với công trình kỹ thuật khác, phải đảm bảo khoảng cách an toàn theo quy định tại quy phạm trang bị điện và các quy định khác của luật pháp liên quan.

*b) Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải:*

- Hệ thống cống thoát nước mưa, thoát nước thải đặt song song với các tuyến đường.

- Khi hệ thống cống thoát nước mưa, thoát nước thải song song với các đường ống áp lực và các đường ống kỹ thuật khác thì khoảng cách giữa mặt ngoài của đường ống phải đảm bảo từ 0,5m đến 2m.

- Độ sâu chôn ống nhỏ nhất đối với đỉnh ống qui định như sau:

+ Đối với các ống có đường kính  $\leq 300\text{mm}$  đặt ở khu vực không có xe cơ giới qua lại là 0,5m.

+ Ở chỗ có xe cơ giới qua lại là 0,7m. Trong trường hợp đặc biệt khi chiều sâu ống nhỏ hơn 0,7m thì phải có biện pháp bảo vệ ống.

*c) Hệ thống đường ống cấp nước:*

- Đường ống cấp nước phải đặt song song với các tuyến đường.

- Đường ống dẫn và phân phối nước có phạm vi bảo vệ tối thiểu cách thành ống mỗi bên 0,5m.

- Độ sâu chôn ống dưới đất phải được xác định theo tải trọng bên ngoài, độ bền của ống, ảnh hưởng của nhiệt độ bên ngoài và các điều kiện khác, trong trường hợp thông thường có thể lấy như sau:

+ Với đường ống đến 300mm chôn sâu không nhỏ hơn 0,7m tính từ mặt đất đến đỉnh ống.

+ Với đường ống lớn hơn 300mm chôn sâu không nhỏ hơn 1,0m tính từ mặt đất đến đỉnh ống.

**3. Quy định về đấu nối công trình hạ tầng kỹ thuật:**

- Quản lý các điểm đấu nối công trình hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/09/2012 của Chính phủ về Quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Quy định về đấu nối: Việc đấu nối kỹ thuật của công trình hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm các yêu cầu sau.

+ Bảo đảm các yêu cầu kỹ thuật quy định, phù hợp với nhu cầu sử dụng.

+ Đáp ứng yêu cầu đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

+ Vị trí đấu nối kỹ thuật phải có thỏa thuận bằng văn bản của cấp có thẩm quyền.

+ Thỏa thuận đấu nối: Khi thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư xây phải có ý kiến thỏa thuận bằng văn bản với các đơn vị trực tiếp quản lý, vận hành, sử dụng.

+ Thực hiện đấu nối: Trước khi thi công đấu nối công trình, chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo kế hoạch và tiến độ thi công đấu nối công trình đến cơ quan, đơn vị thỏa thuận đấu nối để giám sát và phối hợp thực hiện.

**PHẦN III**  
**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 7:** Kế hoạch thực hiện

- UBND xã An Đồng, phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện An Dương hướng dẫn, kiểm tra giám sát việc thực hiện quy định này.

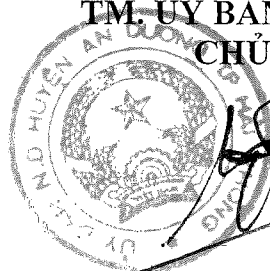
**Điều 8:** Hiệu lực và điều khoản thi hành

- Quy định này có hiệu lực thi hành sau khi Quyết định phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương được ký.

- Các tổ chức và cá nhân vi phạm quy định này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Chánh văn phòng huyện, Trưởng các phòng ban trong huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Đồng, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan và các Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện bản quy định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Lê Anh Quân