

Số: **544** /QB-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 khu Cửa ông Ty, thôn 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 636/QĐ-UBND ngày 22/03/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2017 huyện An Dương;

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 3880/SXD-QHKT ngày 20/11/2017 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 khu Cửa ông Ty, thôn 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 662/SXD-QHKT ngày 26/02/2018 của Sở Xây dựng về việc cho ý kiến thống nhất Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất xen kẹt, nhỏ lẻ tại thôn 5 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 **17**/TTr-KTHT ngày **22** / **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 khu Cửa ông Ty, thôn 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 khu Cửa ông Ty, thôn 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 khu Cửa ông Ty, thôn 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 Tây Bắc giáp nhà dân.

+ Phía Đông Bắc giáp nhà dân.

+ Phía Đông Nam giáp ngõ xóm.

+ Phía Tây Nam giáp đường trục thôn.

- Quy mô: Được quy hoạch là 05 lô.

- Tổng diện tích đất quy hoạch là: 886,11m².

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 khu Cửa ông Ty, thôn Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Giải pháp chia lô: Bố trí 05 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

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	TẦNG CAO XÂY DỰNG TỐI ĐA (TẦNG)	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
A	LK	ĐẤT NHÀ Ở ĐẤU GIÁ QSDD	4	886,11	100,0
1	LK	ĐẤT NHÀ Ở ĐẤU GIÁ QSDD		886,11	
TỔNG				886,11	100,0

Bảng thống kê các lô đất

STT LÔ	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH (M ² /LÔ)	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ X.D (%)	HỆ SỐ SĐĐ	TỔNG D.T(M ²)
1	1	153.00	4	75.0	3.0	153.00
2	1	153.00	4	75.0	3.0	153.00
3	1	180.85	4	78.1	3.1	180.85
4	1	190.50	4	79.1	3.2	190.50
5	1	208.76	4	70.0	2.8	208.76
TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT						886.11

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 5 lô đất có tổng diện tích là 886,11m². Các lô nhà có tầng cao 04 tầng, mật độ xây dựng từ 70,0% đến 79,1%.

- 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:

- Hệ thống giao thông là tuyến đường trục thôn và đường ngõ xóm hiện trạng.

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

- Tuyến đường ngõ xóm có lộ giới B = 4,1m.

- Tuyến đường trục thôn có lộ giới B = 11,0m.

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: là đường ống cấp nước sạch hiện trạng.

- Nguyên tắc thiết kế:

+ Mạng lưới tuyến ống chính được tổ chức theo mạng vòng để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục.

+ Các đường ống phân phối vào từng công trình đơn vị được tổ chức theo sơ đồ mạng lưới cụt.

- Hệ thống đường cống:

+ Vật liệu ống cấp nước dùng ống gang dẻo miệng bát có đường kính từ $\phi 40$. Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất 1.5m (khi ở trên hè) và 1.5m khi đi qua đường tính từ tim ống đến mặt đất.

+ Trên các đường ống nhánh phân phối nước vào các công trình đơn vị có bố trí tê chờ, hố van để đấu nối với ống cấp nước vào từng công trình đơn vị.

7.5. Quy hoạch thoát nước mặt:

Hệ thống thoát nước mặt chạy dọc trục đường thôn và ngõ xóm và đấu ra rãnh thoát nước.

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

- Hệ thống đường cống: Nước mưa thoát bởi các đường cống thoát nước D500. Để thu nước trên đường, bố trí các cửa ga thu dọc trục đường. Hai đầu các đoạn cống ngang đường xây dựng các hố ga thăm.

- Hướng thoát: Toàn bộ lưu lượng nước mặt trong khu nhà ở được thoát bằng tuyến cống D500 hiện trạng trước khi thoát ra rãnh thoát nước trên đường ngõ xóm phía Đông khu vực nghiên cứu.

- Kết cấu các cống thoát nước: Cống BTCT H30, đúc ly tâm.

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

a) Thoát nước thải:

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

- Nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất được xử lý 2 cấp, cụ thể là: Toàn bộ nước thải sinh hoạt từ các công trình đơn vị sẽ được xử lý cục bộ qua Bể tự hoại rồi mới được xả vào hệ thống thoát nước thải thu gom bên ngoài.

- Hệ thống đường cống:

+ Toàn bộ nước thải của khu vực nghiên cứu được thu gom bằng các đường cống thoát nước thải D300. Vật liệu cống thoát nước là dùng cống BTCT H30, đúc ly tâm.

- Hướng thoát: Toàn bộ lưu lượng nước thải trong khu nhà ở được thoát bằng tuyến cống D300 hiện trạng.

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.

- Bố trí thùng rác công cộng dọc trục đường.

- 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

khu Cửa ông Ty, thôn 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 khu Cửa ông Ty, thôn 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, 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 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



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 khu Cửa ông Ty, thôn Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng
(Ban hành kèm theo Quyết định số544...../QĐ-UBND ngày 23/3/2018 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 số544...../QĐ-UBND ngày 23/3/2018.

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 Tràng Duệ, xã Lê Lợi huyện An Dương.

+ Phía Bắc giáp ngõ xóm.

+ Phía Nam giáp mương.

+ Phía Đông giáp khu dân cư.

+ Phía Tây giáp ngõ xóm.

Điều 3. Tổng diện tích khu vực quy hoạch là 886,11m², có cơ cấu quy hoạch sử dụng đất như sau:

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	TẦNG CAO XÂY DỰNG TỐI ĐA (TẦNG)	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
A	LK	ĐẤT NHÀ Ở ĐẤU GIÁ QSDĐ	4	886,11	100,0
1	LK	ĐẤT NHÀ Ở ĐẤU GIÁ QSDĐ		886,11	
TỔNG				886,11	100,0

3.1. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất xen kẹt, nhỏ lẻ khu Cửa ông Ban tại thôn 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 là một bộ phận cấu thành của Quy hoạch nông thôn mới xã Lê Lợi về chức năng cảnh quan và kết cấu hạ tầng kỹ thuật.

- Xây dựng Khu dân cư phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất phải dựng trên nguyên tắc không phá vỡ cơ cấu về sử dụng đất cũng như về ảnh hưởng kinh tế xã hội của Đồ án Quy hoạch nông thôn mới xã Lê Lợi đã được phê duyệt.

- Bố cục kiến trúc cảnh quan phải tạo sự hài hòa với cảnh quan chung của khu vực.

3.2. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:

- Các công trình cần đảm bảo chỉ giới xây dựng, khoảng lùi và khoảng cách giữa các công trình theo quy định.

- Hình thức kiến trúc công trình trong toàn khu hài hòa và nhất quán, thể hiện phong cách riêng.

- Các công trình nhà ở tái định cư hợp khối theo mẫu nhất định. Hình thức mái ngói, kiến trúc phù hợp với khí hậu Việt Nam, tiết kiệm năng lượng.

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 5 lô đất có tổng diện tích là 886,11m². Các lô nhà có tầng cao 04 tầng, mật độ xây dựng từ 70,0% đến 79,1%.

STT LÔ	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH (M ² /LÔ)	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ X.D (%)	HỆ SỐ SĐĐ	TỔNG D.T(M ²)
1	1	153.00	4	75.0	3.0	153.00
2	1	153.00	4	75.0	3.0	153.00
3	1	180.85	4	78.1	3.1	180.85
4	1	190.50	4	79.1	3.2	190.50
5	1	208.76	4	70.0	2.8	208.76
TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT						886.11

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

- Thiết kế công trình tuân thủ các chỉ tiêu về quy hoạch: tầng cao, diện tích, khoảng lùi.

- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Chiều cao công trình: Tất cả các công trình là nhà biệt thự cao 04 tầng.

- Cao độ nền tầng 1 so với vỉa hè là 0,45m.

- Chiều cao tầng 1 là 4,50m.

- Chiều cao tối đa của các tầng trên là 4,0m.

- Thống nhất hình thức kiến trúc mặt đứng và chiều cao các tầng trong mỗi tuyến phố để tạo sự đồng bộ giữa các công trình.

- Màu sắc, kiểu dáng cửa sổ và ban công (nếu có) phải đồng bộ với các chi tiết mặt quay ra phố.

- 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.

- Không bố trí các cửa sổ lộn xộn không theo quy củ, không phù hợp với mặt đứng công trình. Các cửa sổ cần phải có sự cân đối và hài hòa giữa các phòng

- Mái: thống nhất sử dụng hình thức mái bằng.

- Vật liệu xây dựng chủ yếu sử dụng các loại vật liệu tự nhiên, an toàn thân thiện với môi trường.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo xây dựng đồng bộ, tuân thủ các quy định tại Quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tiêu chuẩn chuyên ngành.

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 khu Cửa ông Ty tại thôn Tràng 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 .574...../QĐ-UBND ngày 22.../...2018 và các quy định cụ thể của Quy định này hướng dẫn và giám sát chủ đầu tư thực hiện. / *AK*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Lê Anh Quân

