

Số: 309/QĐ-UBND

Hồng Bàng, ngày 26 tháng 03 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chỉnh trang đô thị,  
đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu Đồng Cánh Gà, phường Hùng Vương

### ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN HỒNG BÀNG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14;

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật 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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN: 01/2021/BXD;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức

*năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 24/6/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025;*

*Căn cứ Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;*

*Căn cứ Nghị quyết số 52/NQ-HĐND ngày 15/12/2023 của Hội đồng nhân dân quận Hồng Bàng về việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án tại khu đồng Cánh gà, phường Hùng Vương, quận Hồng Bàng;*

*Căn cứ Quyết định số 1622/QĐ-UBND ngày 26/9/2017 của Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Him Lam Hùng Vương, tuyến đường nối quốc lộ 5 mới và quốc lộ 5 cũ tại phường Hùng Vương;*

*Căn cứ Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 22/03/2024 của Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chỉnh trang đô thị, đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu Đồng Cánh Gà, phường Hùng Vương;*

*Xét đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng quận tại Tờ trình số 38/TTr-BQLDA ngày 26/03/2024; Kết quả thẩm định của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 37/TTr-QLĐT ngày 26/03/2024.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chỉnh trang đô thị, đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu Đồng Cánh Gà, phường Hùng Vương với nội dung sau:

### **1. Tên đồ án quy hoạch:**

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chỉnh trang đô thị, đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu Đồng Cánh Gà, phường Hùng Vương.

### **2. Phạm vi và quy mô nghiên cứu:**

Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa bàn phường Hùng Vương, quận

Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, có ranh giới được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp tuyến đường sắt hiện trạng.
- + Phía Đông giáp khu nhà xưởng và đất nông nghiệp hiện trạng.
- + Phía Tây giáp Dự án khu nhà ở Him Lam và đường hiện trạng.
- + Phía Nam giáp khu nhà xưởng hiện trạng và tuyến đường điện 110Kv.
- Quy mô nghiên cứu: Diện tích đất khoảng **31.997,01m<sup>2</sup>**.

- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 492 người trong đó bao gồm 34 lô phục vụ tái định cư, 89 lô phục vụ đấu giá.

### **3. Tính chất và chức năng khu vực lập quy hoạch:**

- Tính chất: Là khu đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở riêng lẻ hiện đại và xây dựng khu tái định cư phục vụ các dự án trên địa bàn quận Hồng Bàng.

- Chức năng: Khu nhà ở liên kề, tạo bộ mặt mỹ quan đặc trưng cho phường Hùng Vương.

### **4. Nội dung quy hoạch chi tiết:**

#### **4.1. Quy hoạch sử dụng đất**

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chỉnh trang đô thị, đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu Đồng Cánh Gà, phường Hùng Vương bao gồm các chức năng cụ thể như sau:

- Đất ở: bao gồm 07 lô đất ở liền kề phục vụ đấu giá và 03 lô đất ở liền kề phục vụ tái định cư có tổng diện tích là 7.872,39 m<sup>2</sup> chiếm 24,60% diện tích dự án.

- Đất cây xanh đơn vị ở: có diện tích 785,44 m<sup>2</sup> chiếm 2,45% diện tích dự án.

- Đất cây xanh cách ly: có diện tích 5.658,26 m<sup>2</sup> chiếm 17,68% diện tích dự án.

- Đất chưa sử dụng: có diện tích 1.439,79m<sup>2</sup> chiếm 4,50% diện tích dự án.

- Đất giao thông: có diện tích 16.241,13 m<sup>2</sup> chiếm 50,76% diện tích dự án.

Nội dung quy hoạch sử dụng đất và tỷ lệ cân bằng đất trong quy hoạch được thể hiện trong các bảng sau:

*Bảng cân bằng sử dụng đất*

<b>BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KHU VỰC NGHIÊN CỨU</b>			
<b>TT</b>	<b>TÊN LOẠI ĐẤT</b>	<b>DIỆN TÍCH</b>	<b>TỶ LỆ</b>
		<b>(M<sup>2</sup>)</b>	<b>(%)</b>
<b>I</b>	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>7872,39</b>	<b>24,60%</b>

<b>II</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>785,44</b>	<b>2,45%</b>
<b>III</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY</b>	<b>5658,26</b>	<b>17,68%</b>
<b>IV</b>	<b>ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG</b>	<b>1439,79</b>	<b>4,50%</b>
<b>V</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>16241,13</b>	<b>50,76%</b>
<b>VI</b>	<b>TỔNG</b>	<b>31997,01</b>	<b>100,00%</b>

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

<b>BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT</b>								
<b>T T</b>	<b>KÝ HIỆU</b>	<b>TÊN LOẠI ĐẤT</b>	<b>SỐ LÔ</b>	<b>DIỆN TÍCH</b>	<b>TỶ LỆ</b>	<b>MỖXD</b>	<b>TẦNG CAO</b>	<b>HSSDD</b>
			<b>(LÔ)</b>	<b>(M2)</b>	<b>(%)</b>	<b>(%)</b>	<b>TỐI ĐA (TẦNG)</b>	<b>(LẦN)</b>
<b>I</b>		<b>ĐẤT Ở</b>	<b>123</b>	<b>7.872,39</b>	<b>24,60%</b>			
<b>1.1</b>	<b>L</b>	<b>ĐẤT Ở LIÊN KẾ PHỤC VỤ ĐÁU GIÁ</b>	<b>89</b>	<b>5.946,94</b>				
	L-01	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	13	1.073,49		78-100	5	3,9-5,0
	L-02	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	16	1.143,50		100	5	5,0
	L-03	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	16	1.132,44		100	5	5,0
	L-04	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	14	974,98		100	5	5,0
	L-05	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	12	653,60		100	5	5,0
	L-06	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	12	618,92		100	5	5,0
	L-07	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	6	350,01		100	5	5,0
<b>1.2</b>	<b>TDC</b>	<b>ĐẤT Ở LIÊN KẾ PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ</b>	<b>34</b>	<b>1.925,45</b>				
	TDC-01	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	6	327,50		100	5	5,0
	TDC-02	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	12	674,19		100	5	5,0
	TDC-03	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	16	923,76		100	5	5,0
<b>II</b>	<b>CX</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH ĐƠN VỊ Ở</b>		<b>785,44</b>	<b>2,45%</b>			
	CX-01	ĐẤT CÂY XANH, TDTT		340,65				
	CX-02	ĐẤT CÂY XANH, TDTT		444,79				
<b>III</b>	<b>CXCL</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY</b>		<b>5.658,26</b>	<b>17,68%</b>			
	CXCL-01	HÀNH LANG ĐƯỜNG ĐIỆN		1.753,14				
	CXCL-02	HÀNH LANG ĐƯỜNG ĐIỆN		680,26				
	CXCL-03	HÀNH LANG ĐƯỜNG ĐIỆN		359,29				
	CXCL-04	HÀNH LANG ĐƯỜNG ĐIỆN VÀ HÀNH LANG ĐƯỜNG SẮT		949,04				
	CXCL-05	HÀNH LANG ĐƯỜNG SẮT		275,18				
	CXCL-06	HÀNH LANG ĐƯỜNG SẮT		180,69				
	CXCL-07	HÀNH LANG		107,78				

		ĐƯỜNG SẮT					
	CXCL-08	HÀNH LANG ĐƯỜNG ĐIỆN		450,96			
	CXCL-09	HÀNH LANG ĐƯỜNG ĐIỆN		450,96			
	CXCL-10	HÀNH LANG ĐƯỜNG ĐIỆN		450,96			
<b>IV</b>		<b>ĐẤT CHỨA SỬ DỤNG</b>		<b>1.439,79</b>	<b>4,50%</b>		
<b>V</b>		<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>		<b>16.241,13</b>	<b>50,76%</b>		
<b>VI</b>		<b>TỔNG</b>		<b>31.997,01</b>	<b>100,00%</b>		

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

- Kiến trúc:

+ Khu đất ở liền kề có tầng cao tối đa là 5 tầng.

+ Các hạng mục khác được bố trí xung quanh các công trình kể trên.

- Cảnh quan: Dự án chỉnh trang đô thị, đầu giá quyền sử dụng đất tại Khu Đồng Cánh Gà, phường Hùng Vương nằm trong khu vực có cảnh quan tương đối đẹp, nằm trên trục đường quy hoạch 36,5m.

## **4.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật**

### **4.3.1. Cốt nền xây dựng (hệ cao độ Lục địa)**

- Cốt nền xây dựng  $\geq +2,60\text{m}$ .

### **4.3.2. Thoát nước mưa**

- Nước mưa thoát riêng với nước thải.

- Phương án thoát nước: thoát vào kênh hiện trạng (kênh Bắc Nam Hùng).

- Mạng lưới cống thoát nước mưa:

+ Quy hoạch tuyến cống hộp hoàn trả kích thước BxH=2(3000x2000). (Kích thước cống hộp tính toán theo giả định lưu vực thoát nước lớn hơn 100 ha, đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực lập quy hoạch và các khu vực xung quanh, thiết kế chi tiết tuyến sẽ được thực hiện ở giai đoạn lập Dự án).

+ Quy hoạch đường cống thoát nước mưa có kích thước từ D600 đến D800

### **4.3.3. Giao thông**

#### **Đường giao thông đối ngoại:**

- Đường tiếp giáp phía Tây khu vực lập quy hoạch kết nối giữa đường Hùng Vương và Quốc lộ 5 có mặt cắt 1-1: chiều rộng lộ giới 36,5m (lòng đường 23,0m; hè phía Tây 10,0m, hè phía Đông 3,5m).

- Phía Bắc tiếp giáp tuyến đường sắt hiện trạng.

#### **Đường giao thông nội bộ:**

- Đường có mặt cắt 2-2: chiều rộng lộ giới 13,5m (lòng đường 7,5m; vỉa hè 02 bên 2x3,0m=6,0m).

- Đường có mặt cắt 3-3: chiều rộng lộ giới 15,0m (lòng đường 9,0m; vỉa hè 02 bên  $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$ ).

- Đường có mặt cắt 4-4: chiều rộng lộ giới 12,5m (lòng đường 7,5m; vỉa hè 02 bên  $2,0 + 3,0\text{m} = 5,0\text{m}$ ).

#### **4.3.4. Cấp nước**

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước Vật Cách, công suất dự kiến 140.000m<sup>3</sup>/ngđ.

- Mạng lưới đường ống: Quy hoạch đường ống cấp nước DN180 đầu từ tuyến ống D200 hiện có cấp nước tới khu vực lập quy hoạch. Mạng lưới đường ống bao gồm ống HDPE có đường kính DN180÷DN63 (có thể thay thế bằng vật liệu khác có tính năng kỹ thuật tương đương).

#### **4.3.5. Cấp điện và chiếu sáng**

- Nguồn điện: Nguồn cấp được lấy từ TBA 110/35(22)kV An Lạc thông qua các trạm phân phối hiện trạng.

- Quy hoạch 02 trạm biến áp 22/0,4kV, TBA QH1 công suất 560kVA và TBA QH2 công suất 560 kVA.

- Hình thức trạm: Sử dụng trạm kiốt hoặc trụ thép hợp bộ để đảm bảo cảnh quan đô thị

- Chiếu sáng: sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

#### **4.3.6. Thoát nước thải**

- Hình thức thoát nước: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với thoát nước mưa và tự chảy.

- Hướng thoát:

+ Giai đoạn đầu: Nước thải sau xử lý sẽ thoát vào kênh Bắc Nam Hùng ra sông Cẩm.

+ Giai đoạn sau: Nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải An Dương 1 (theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023).

#### **4.3.7. Vệ sinh môi trường**

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý CTR tập trung cấp thành phố.

#### **4.3.8. Hạ tầng viễn thông thụ động**

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực nghiên cứu được kết

nối vào mạng viễn thông chung của quận Hồng Bàng. Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao dự kiến.

**Điều 2.** Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan và tổ chức thực hiện:

- Giao Phòng Quản lý đô thị quận phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Hùng Vương, Ban Quản lý các dự án đầu tư xây dựng quận và các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chỉnh trang đô thị, đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu Đồng Cánh Gà, phường Hùng Vương đã được phê duyệt.

- Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chỉnh trang đô thị, đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu Đồng Cánh Gà, phường Hùng Vương được duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân & Ủy ban nhân dân quận; Trưởng các Phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch; Giám đốc Ban Quản lý các dự án đầu tư xây dựng quận; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hùng Vương và lãnh đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- TT QU, TT HĐND quận;
- CT, các PCT UBND quận;
- Như Điều 3;
- Lưu VT, P. QLĐT (Thắng).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Phạm Văn Đoan**