

Số: 1476/QĐ-UBND

An Dương, ngày 17 tháng 7 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
khu dân cư phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở  
tại xã Đặng Cương, 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 06/5/2015 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 Công văn số 1377/UBND-ĐC ngày 23/3/2018 của Ủy ban nhân dân  
thành phố Hải Phòng về việc đấu giá quyền sử dụng đất chưa có hạ tầng kỹ thuật và  
ứng vốn chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng.

Căn cứ Quyết định số 2480/QĐ-UBND ngày 10/12/2009 của Ủy ban nhân  
dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất  
vào mục đích làm nhà ở năm 2009 huyện An Dương;

Căn cứ Quyết định số 1339/QĐ-UBND ngày 15/6/2018 của Ủy ban nhân dân  
thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2018 huyện An  
Dương;

Căn cứ Quyết định số 627/QĐ-UBND ngày 10/5/2012 của Ủy ban nhân dân  
thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 hai  
bên Tuyến đường trục đô thị của Dự án phát triển giao thông đô thị thành phố Hải  
Phòng;

Căn cứ Công văn số 2414/SXD-QHKT ngày 11/7/2018 của Sở Xây dựng  
thành phố Hải Phòng V/v cho ý kiến về nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
khu dân cư phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại xã Đặng  
Cương, huyện An Dương.

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của Phòng Kinh tế & Hạ tầng tại Tờ trình  
số 57/TTr-KT&HT ngày 12/7/2018 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch  
chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm  
nhà ở tại xã Đặng Cương, huyện An Dương,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư  
phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại xã Đặng Cương,  
huyện An Dương, thành phố Hải Phòng với những nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án quy hoạch:** Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư phục vụ đầu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại xã Đặng Cương, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

**2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô diện tích quy hoạch:**

- Vị trí: Khu đất để đầu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại xã Đặng Cương, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Ranh giới quy hoạch:

+ Phía Bắc giáp tuyến mương thoát nước và tuyến điện cao thế 220KV.

+ Phía Đông, Đông Bắc giáp khu dân cư ven tuyến đường 351.

+ Phía Tây và Tây Nam giáp kênh thủy lợi.

+ Phía Nam giáp khu ruộng lúa hiện trạng.

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch là: 51.752,80 m<sup>2</sup>

Quy mô dân số khu vực nghiên cứu quy hoạch khoảng: 976 người.

**3. Tính chất, chức năng quy hoạch:** Là khu đất để đầu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở.

**4. Quy hoạch sử dụng đất:**

**4.1. Quy hoạch sử dụng đất:**

**Bảng cân bằng sử dụng đất**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở	26.684,20	51,56
2	Đất cây xanh	2.045,44	3,95
3	Đất giao thông	23.023,16	44,49
<b>TỔNG</b>		<b>51.752,80</b>	<b>100,00</b>

**Bảng thống kê các lô đất:**

Loại đất	Ký hiệu Lô (thửa)	Số thửa	Diện tích (m <sup>2</sup> /thửa)	Tầng Cao (Tđa-Tthiểu)	Mật độ X.D (%)	Tổng D.T (m <sup>2</sup> )
<b>1. ĐẤT NHÀ Ở</b>	N1	9		3-7	79,8	915,5
	1	1	115,5	3-7	78,5	115,5
	2 ĐẾN 9	8	100,0	3-7	80	800,0
	N2	7		3-7	79,8	920,0
	10	1	110,0	3-7	79	110,0
	11 ĐẾN 17	7	100,0	3-7	80	700,0
	18	1	110,0	3-7	79	110,0
	N3	8		3-7	79,0	855,5
	19 ĐẾN 25	7	100,0	3-7	80	700,0
	26	1	155,5	3-7	74,5	155,5
	N4	24		3-7	79,3	2571,2
	27	1	105,6	3-7	79,4	105,6
	28 ĐẾN 38	11	110,0	3-7	79	1210,0

39 ĐẾN 49	11	105,0	3-7	79,5	1155,0
50	1	100,6	3-7	79,9	100,6
<b>N5</b>	<b>13</b>		<b>2-7</b>	<b>75,4</b>	<b>1704,3</b>
51 ĐẾN 55	5	105,0	3-7	79,5	525,0
56 ĐẾN 60	5	110,0	3-7	79	550,0
61	1	227,5	2-4	67,3	227,5
62	1	181,3	2-4	71,9	181,3
63	1	220,5	2-4	68	220,5
<b>N6</b>	<b>24</b>		<b>3-7</b>	<b>80,1</b>	<b>2391,2</b>
64	1	95,6	3-7	81,8	95,6
65 ĐẾN 86	22	100,0	3-7	80	2200,0
87	1	95,6	3-7	81,8	95,6
<b>N7</b>	<b>21</b>		<b>2-7</b>	<b>77,0</b>	<b>2387,3</b>
88 ĐẾN 96	9	100,0	3-7	80	900,0
97	1	223,2	2-4	67,7	223,2
98	1	264,1	2-4	63,6	264,1
99 ĐẾN 108	10	100,0	3-7	80	1000,0
<b>N8</b>	<b>24</b>		<b>3-7</b>	<b>80,1</b>	<b>2391,2</b>
109	1	95,6	3-7	81,8	95,6
110 ĐẾN 131	22	100,0	3-7	80	2200,0
132	1	95,6	3-7	81,8	95,6
<b>N9</b>	<b>29</b>		<b>2-7</b>	<b>78,5</b>	<b>3119,6</b>
133 ĐẾN 145	13	100,0	3-7	80	1300,0
146	1	189,4	2-4	71,1	189,4
147	1	230,2	2-4	67	230,2
148 ĐẾN 161	14	100,0	3-7	80	1400,0
<b>N10</b>	<b>36</b>		<b>3-7</b>	<b>80,5</b>	<b>3571,5</b>
162 ĐẾN 174	13	100,0	3-7	80	1300,0
175 VÀ 176	2	115,6	3-7	78,4	231,2
177 ĐẾN 189	13	100,0	3-7	80	1300,0
190	1	94,6	3-7	82,2	94,6
191	1	97,6	3-7	81	97,6
192	1	96,0	3-7	81,6	96,0
193	1	94,4	3-7	82,2	94,4
194	1	92,9	3-7	82,8	92,9
195	1	91,3	3-7	83,5	91,3
196	1	89,8	3-7	84,1	89,8
197	1	83,7	3-7	86,5	83,7
<b>N11</b>	<b>36</b>		<b>3-7</b>	<b>79,8</b>	<b>3668,1</b>
198 ĐẾN 210	13	100,0	3-7	80	1300,0
211 VÀ 212	2	115,6	3-7	78,4	231,2
213 ĐẾN 225	13	100,0	3-7	80	1300,0
226	1	100,5	3-7	80	100,5

	227	1	105,4	3-7	79,5	105,4
	228	1	105,8	3-7	79,4	105,8
	229	1	106,1	3-7	79,4	106,1
	230	1	106,5	3-7	79,4	106,5
	231	1	106,8	3-7	79,3	106,8
	232	1	105,9	3-7	79,4	105,9
	233	1	99,9	3-7	80	99,9
	<b>N12</b>	<b>11</b>		<b>2-4</b>	<b>70,1</b>	<b>2188,8</b>
	234	1	195,5	2-4	70,5	195,5
	235 ĐẾN 237	3	200,0	2-4	70	600,0
	238	1	202,6	2-4	69,7	202,6
	239	1	195,6	2-4	70,4	195,6
	240	1	199,6	2-4	70	199,6
	241 ĐẾN 243	3	200,0	2-4	70	600,0
	244	1	195,5	2-4	70,5	195,5
	<b>DIỆN TÍCH ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở</b>					<b>26.684,20</b>
<b>2. ĐẤT CÂY XANH</b>	CX1		242,84			242,84
	CX2		249,83			249,83
	CX3		1.552,77			1.552,77
	<b>DIỆN TÍCH ĐẤT CÂY XANH</b>					<b>2.045,44</b>
<b>3. ĐẤT GIAO THÔNG</b>	P		579,51			579,51
	GT		22.443,65			22.443,65
	<b>DIỆN TÍCH ĐẤT GIAO THÔNG</b>					<b>23.023,16</b>
<b>TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT</b>						<b>51.752,80</b>

### 5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Khu vực xây dựng các công trình nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất có kiến trúc đơn giản, hiện đại, phối hợp hình khối theo tổng thể khu vực. Khu này bao gồm 244 lô đất có tổng diện tích là 26.684,20m<sup>2</sup> chiếm 51,56% tổng diện tích toàn khu.

Các thửa đất xây dựng nhà liền kề có chiều cao từ 03-07 tầng (<25m), mật độ xây dựng từ 74,5% đến 86,5%.

Các thửa đất xây dựng nhà biệt thự chiều cao từ 02-04 tầng, có mật độ xây dựng trung bình khoảng 70%.

Khoảng lùi tối thiểu xây dựng công trình so với lộ giới đường được xác định theo bề rộng lộ giới đường và chiều cao xây dựng công trình quy định tại bảng 2.5 trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD.

Các khu đất cây xanh bố trí phía Bắc khu đất tạo khoảng cách ly với đường điện cao thế, kết hợp với bãi đỗ xe tập trung nâng cao tiện ích công cộng cho khu vực.

### 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

#### 6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Dự kiến san lấp có độ dốc cho phù hợp với địa hình hiện trạng khu vực, cốt nền san lấp +2,46m ÷ 2,60m (cao độ Lục địa).

- Vật liệu san lấp: Bùn cát đen.

## 6.2 Quy hoạch thoát nước mưa:

- Các chỉ tiêu tính toán dựa trên tiêu chuẩn thiết kế TCXDVN 51-2008 do Bộ xây dựng ban hành.

- Phân vùng lưu vực thoát nước:

Căn cứ vào mặt bằng quy hoạch, thoát nước mặt được chia thành 02 lưu vực chính là: Phía Tây Bắc và phía Đông Nam khu nhà ở.

- 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, D800. Để thu nước trên đường, bố trí các cửa ga thu với khoảng cách từ 30 + 40m/ga dọc theo hai bên 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 và D800 trước khi thoát vào hệ thống kênh thủy lợi hiện trạng phía Tây, Tây Nam khu nhà ở.

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

## 6.3 Quy hoạch giao thông:

- Hệ thống giao thông bao gồm tuyến đường 351 hiện trạng phía Đông Bắc và hệ thống đường giao thông nội bộ có diện tích 23.023,16 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 44,49%.

\* Tuyến đường trong khu vực nghiên cứu như sau:

- Tuyến đường chính vào khu nhà ở từ đường 351 (mặt cắt 1-1) có lộ giới B = 19,0m, trong đó:

+ Lòng đường B=9,0m.

+ Vĩa hè H=2x5,0m = 10,0m.

- Tuyến đường liên khu vực phía Nam khu đất theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 hai bên Tuyến đường trục đô thị của Dự án phát triển giao thông đô thị thành phố Hải Phòng (mặt cắt 2-2) có lộ giới B = 17,5m, trong đó:

+ Lòng đường B=11,5m.

+ Vĩa hè H=2x3,0m = 6,0m.

- Tuyến đường sát tuyến kênh thủy lợi (mặt cắt 3-3) có lộ giới B = 15,5m, trong đó:

+ Lòng đường B=7,5m.

+ Vĩa hè phía bên kênh thủy lợi rộng 5,0m.

+ Vĩa hè phía bên khu nhà ở rộng 3,0m.

- Tuyến đường nội bộ trong khu nhà ở (mặt cắt 4-4) có lộ giới B̄ = 12,0m, trong đó:

+ Lòng đường B=6,0m.

+ Vĩa hè H=2x3,0m = 6,0m.

- Tuyến đường nội bộ trong khu nhà ở sát hành lang đường điện cao thế (mặt cắt 5-5) có lộ giới B = 10,0m, trong đó:

+ Lòng đường B=6,0m.

+ Vĩa hè phía bên hành lang đường điện cao thế rộng 1,0m.

+ Vĩa hè phía bên khu nhà ở rộng 3,0m.

\* Nền đường:

- Nền đường được thiết kế đảm bảo thoát nước tốt và ổn định.

- Nền đường đầm chặt K = 0,95.

- Lớp sát móng áo đường dày 30 - 60cm đầm nén đạt  $K=0,98$ .
- Nền đường đắp bằng cát.
- \* Áo đường:
  - Móng áo đường : Cấp phối đá dăm.
  - Mặt đường: Láng nhựa.
- \* Hè đường:
  - Hè được lát bằng gạch xi măng.
  - Bó vỉa bằng bê tông đúc sẵn.
  - Vỉa hè lát gạch phục vụ người đi bộ, ngoài ra kết hợp bố trí đèn chiếu sáng, trồng cây xanh và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

#### **6.4. Quy hoạch cấp nước:**

- Nguồn nước: Lấy từ đường ống cấp nước sạch trên tuyến đường 351 hiện trạng phía Đông Bắc khu nhà ở.

- Chỉ tiêu dùng nước: Áp dụng theo QCVN 01:2008/BXD Quy hoạch chung cấp nước cho đô thị:

- |                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| + Nước sinh hoạt:        | 80lít/người/ngày đêm. |
| + Nước dự phòng:         | 25%Q.                 |
| + Nước dùng cho cứu hỏa: | 10%Q.                 |

- Nguyên tắc thiết kế:

- Mạng lưới tuyến ống cấp nước 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 ống:

+ Toàn bộ mạng lưới ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE lót móng dưới bằng cát đen đầm chặt dày 20cm.

☛ 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.

#### **6.5 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 D400, D500. 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 D400, D500 trước khi đấu nối với đường cống thoát nước thải hiện trạng trên tuyến đường 351 phía Đông Bắc khu nhà ở.

b. Xử lý rác thải:

- Để tránh ô nhiễm môi trường, rác thải được thu gom và quản lý trong từng công trình, khi có xe rác đi thu gom mới được đổ.
- Bố trí thùng rác công cộng ở nơi công cộng và dọc các trục đường phố.
- Rác thải được thu gom và đưa về bãi rác tập trung của xã Đặng Cương.

**6.6 Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:**

- Chỉ tiêu tính toán áp dụng tiêu chuẩn TCXDVN259:2001 cho chiếu sáng nhân tạo đường phố: Chiếu sáng đường 1 bên: 7kW/km
- Hệ thống đường có bề rộng lòng đường 7-10,5m bố trí 01 dãy đèn 1 bên vỉa hè
- Đèn cao áp dùng loại HPS 250W.
- Cột đèn cao áp dùng loại cột thép bát giác liền cần mạ kẽm nhúng, có chiều cao 10-11m. Khoảng cách tính toán giữa các cột 35-40m.

**Điều 2.** Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại xã Đặng Cương, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

**Điều 3. Tổ chức thực hiện:**

1. Giao Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện An Dương, Ủy ban nhân dân xã Đặng Cương, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện và các đơn vị liên quan công bố công khai Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại xã Đặng Cương, 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 dân cư phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại xã Đặng Cương, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế công trình xây dựng Hải Phòng 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 công trình xây dựng Hải Phòng 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, tọa 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.

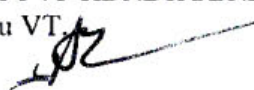
3. Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch, Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ báo cáo Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện An Dương thẩm định, trình Ủy ban nhân dân huyện An Dương xem xét, giải quyết theo quy định.

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 Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đặng Cương, Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện, Lãnh đạo các phòng, ban huyện có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

**Nơi nhận:**

- TT HU;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Như Điều 4;
- Các PVP HĐND&UBND huyện;
- Lưu VT.




Lê Anh Quân

